

## PROTOKÓŁ NR 49 - 10/2013

### z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 16 maja 2013r.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 15:00, zakończyła o godzinie 17:50.

#### Obecność :

W posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Komisji, wg listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Lista obecności pozostałych osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

Przewodnicząca Małgorzata Chmiel otworzyła posiedzenie, powitała zebranych i stwierdziła quorum. Poinformowała, że porządek został wysłany do radnych drogą elektroniczną - Porządek Obrad stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Przewodnicząca zaproponowała następujące zmiany w porządku posiedzenia:

1. Wprowadzenie druków: nr 908, 907,800, 836.

**Uwzględniając powyższe zmiany porządek posiedzenia przedstawiał się następująco:**

- 1.Sprawozdanie z wykonania budżetu Miasta Gdańska za I kwartał 2013 roku.
- 2.Opiniowanie projektu uchwały o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2013 rok - druk nr 908;
- 3.Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska na lata 2013-2040 - druk nr 907;
- 4.Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia Bazy Priorytetów Inwestycyjnych Miasta Gdańska - druk nr 800;
5. Dyskusja na temat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta - rejon ul. Rajskiej w mieście Gdańsku - druk nr 836.
- 6.Opiniowanie projektów uchwał w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - 6.1 Jelitkowo rejon pętli tramwajowej w mieście Gdańsku - druk nr 890;

6.2 Stogi Mieszkaniowe w rejonie ulic Stryjewskiego, Falck-Polonusa, Tamka w mieście Gdańsku - druk 891.

7. Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki - rejon ulicy Cementowej w mieście Gdańsku - druk nr 886;

8. Budownictwo jednorodzinne w polityce przestrzennej miasta Gdańska.

9. Przedstawienie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

9.1 Nad Jeziorem Jasień;

9.2 Klukowo rejon ulic Galaktycznej i Radarowej.

10. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

*Porządek posiedzenia poddano pod głosowanie.*

**USTALENIA KOMISJI:**

*Komisja - jednogłośnie 6 głosami „za” - przyjęła proponowany porządek*

**PUNKT 1**

Sprawozdanie z wykonania budżetu Miasta Gdańska za I kwartał 2013 roku.

---

**Jolanta Ostaszewska - dyrektor Wydziału Finansowego**

*Zreferowała zgodnie z treścią sprawozdania.*

*Głosów w dyskusji nie było.*

**PUNKT 2**

Opiniowanie projektu uchwały o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2013 rok - **druk nr 908.**

---

**Druk nr 908 - Sprawa: BRMG-S.0006.142.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 23.05.2013 r.)

**Jolanta Ostaszewska - dyrektor Wydziału Finansowego**

*Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

*Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

**USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, 5 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 49-10/292-51/13.

### PUNKT 3

Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska na lata 2013-2040 - druk nr 907.

---

**Druk nr 907 - Sprawa: BRMG-S.0006.141.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 23.05.2013 r.)

**Jolanta Ostaszewska - dyrektor Wydziału Finansowego**

*Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

*Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

#### USTALENIA KOMISJI:

Komisja, 6 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 49-10/293-52/13.

### PUNKT 4

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia Bazy Priorytetów Inwestycyjnych Miasta Gdańska druk nr 800.

---

**Druk nr 800 - Sprawa: BRMG-S.0006.34.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 23.05.2013 r.)

**Marcin Dawidowski - dyrektor Wydziału Programów Rozwojowych**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

W WPF mogą znaleźć się tylko te projekty, które wcześniej są w Bazie Priorytetów Inwestycyjnych, a w budżecie tylko te które są w WPF? Czy tak? Taka jest generalna zasada?

**Marcin Dawidowski - dyrektor Wydziału Programów Rozwojowych**

Tak.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Czy Państwo dopuszczają jakieś odstępstwa od tej zasady?

**Marcin Dawidowski - dyrektor Wydziału Programów Rozwojowych**

Tylko w przypadku zadań jednorocznych kiedy mamy procedurę przewidującą.

**Izabela Kuś - zastępca dyrektora Wydziału Programów Rozwojowych**

Jednoroczne zadania tak, ale po to jest ta tabela 6 w załączniku 2, żeby wskazać w jakich obszarach jeszcze dopuszczamy zadania właśnie wpisywane, których nie ma w BPI wymienionych z nazwy, ale które realizują jakiś cel związany z programami inwestycyjnymi i to są dla przykładu programy budowy boisk, iluminacji zabytków. To są takie pakiety zadań, gdzie można kilka zadań w jednym roku zrealizować w zależności od dostępnych środków.

#### **Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Panie dyrektorze jak rozumiem w chwili, w której będzie nam bliżej znana perspektywa unijna, inaczej ta zostanie zaakceptowana, a w regionalnych programach lub w rządowych programach zostaną te środki podzielone, BPI będzie aktualizowana. Mówię to ze względu na brak planów rewitalizacyjnych, które gdzieś tam niedookreślone są w druku uchwały.

#### **Marcin Dawidowski - dyrektor Wydziału Programów Rozwojowych**

Przede wszystkim trzeba też spojrzeć na to, że w każdym załączniku, w każdej tabeli jest też podział na programy inwestycyjne, czyli też możemy powiedzieć o tym, że pewną wytyczną do realizacji projektów są możliwości finansowe, więc może się tak okazać, że będziemy mieli daną dostępność środków powiedzmy na zadania rewitalizacyjne, czy zadania przeciwpowodziowe, więc będziemy realizowali sukcesywnie te projekty, które będą mogły mieć źródło finansowania. Natomiast ta aktualizacja, o której mówiłem będzie też np. zależna od możliwości finansowych.

#### **Izabela Kuś - zastępca dyrektora Wydziału Programów Rozwojowych**

Co więcej przedsięwzięcia rewitalizacyjne z tej inwestycyjnej części one najczęściej są wpisane w jakiś konkretny program operacyjny w strategii. Same rewitalizacje, które w tej chwili trwają, to tak rewitalizacja Letnicy to gros wydatków było w gospodarce komunalnej; rewitalizacja Nowego Portu to gros wydatków w kulturze; rewitalizacja Dolnego Miasta to gros wydatków w zakresie drogownictwa i kanalizacji deszczowej, więc jeżeli będziemy konstruować projekt rewitalizacyjny to na pewno będziemy czerpać z tym, że w zależności od tego jakiego typu zadania będą niezbędne do realizacji dla celów tego projektu jakie będziemy wybierać.

#### **Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Mam pytanie dotyczące załącznika nr 2. Rozumiem, że on jest podstawą do sporządzenia koncepcji, ale co jest podstawą do przeznaczenia pieniędzy na koncepcję? Chodzi mi o to, że tam jest szereg zadań, projektów, które na pewno będą w jakiejś poczekalni i tak w przyszłości gdybyśmy chcieli popchnąć do przodu jakiś projekt to którym dokumentem to robimy?

#### **Izabela Kuś - zastępca dyrektora Wydziału Programów Rozwojowych**

Podstawowym dokumentem, na podstawie którego zlecane są koncepcje, jest oczywiście budżet jeżeli mówimy o wydatkach bieżącego roku, WPF, gdzie tą pulą

środków, która jest przeznaczona na finansowanie przygotowania projektów to jest dokumentacja i na lutowej sesji zabezpieczyliśmy 15 mln zł do 2015r. W uzasadnieniu staraliśmy się w miarę szczegółowo na ile mieliśmy informacje wskazać te przedsięwzięcia, na które już chcielibyśmy przeznaczyć pieniądze. Dodatkowo oczywiście posługujemy się planem inwestycyjnym, hierarchią i staramy się wybierać zadania z każdego programu. Łącznie z konsultacją z jednostkami realizującymi na temat ich gotowości do przygotowania specyfikacji do zamówienia publicznego, a takim ostatnim dokumentem, który pcha inwestycje wieloletnie to są pełnomocnictwa wystawiane jednostkom i tutaj już mamy wiedzę, że dziennikarze bardzo śledzą wystawiane pełnomocnictwa. One są wystawione zarządzeniem prezydenta.

### **Maria Małkowska - członek komisji**

Mam pytanie, ponieważ właściwie w tych dokumentach nie ma tych mniejszych dróg lokalnych, a rady osiedla, czy radni występują z takimi inicjatywami i poza tym pewne rzeczy zostały wykonane, pewne nie i wymagają np. dokończenia, czy one mieszczą się w tych inicjatywach lokalnych i drogach lokalnych, czy to już jest droga zamknięta i nie ma szans żeby to wprowadzić? Chodzi mi np. o ul. Maszynową na Kokoszkach. Była u Was ta Pani. Ona właściwie od 10 lat walczy o tą drogę, ponieważ zalewa jej tą jej posiadłość, czy w Matemblewie pewne rzeczy, które nie były dokończone, bo nie było np. planów, a teraz już są.

### **Marcin Dawidowski - dyrektor Wydziału Programów Rozwojowych**

Przede wszystkim trzeba rozróżnić jak gdyby dwie rzeczy. Program przebudowy i budowy dróg lokalnych, który występuje w mobilnym Gdańsku w tabeli 3 zarówno w załączniku pierwszym jak i drugim. To jest jedna rzecz. Dodatkowo do tego są jeszcze modernizacje nawierzchni. To jest program, który jest takim programem z tabeli 6, czyli z tych programów związanych z możliwościami jednorocznymi i wreszcie trzecią rzecz, czyli lokalne inicjatywy, bo jest to konkurs ogłaszany przez miasto, w którym możemy z inicjatorem też projekty realizować. Wreszcie na samym końcu projekty partnerskie, bo może się okazać, że któraś z dróg nawet o znaczeniu lokalnym może być przedmiotem projektu partnerskiego miasta z gminą. Ten ranking dotyczący potrzeb powiedziałbym poprawy stanu dróg w mieście Gdańsku, dróg o standardzie też i lokalnym, to jest kwestia która jest regularnie z nami dyskutowana i z ZDiZ dlatego, że w zależności od możliwości oczywiście finansowych i od pomysłów finansowania możemy w różny sposób poprawiać stan tych ulic, bo to jest tryb zadań modernizacyjnych albo to jest tryb zadań właśnie o charakterze przebudowy i wtedy pytanie, czy jednoroczne, czy dłuższe. Także tych wariantów jest wiele. Najważniejsze żeby mieć na uwadze to, że środków nie starczy na wszystko. Staramy się pewną hierarchię układać, a poza tym też już mamy do czynienia z czymś o czym nie powiedziałem na początku, bo czasem pada też pytanie, a co z edycją WPI 2010- 2014? Ostatnio taka była i co dalej? No i właśnie nie została odłożona bo już nie obowiązuje, tylko dokonaliśmy przeglądu tych wszystkich zadań i one się dzielą na takie, które zostały zrealizowane, więc te zadania są już za nami, takie które są w trakcie realizacji dzisiaj, w tej chwili są w budżecie i nie ma ich w BPI, bo są już w budżecie i na takie które przeszły do BPI, jako zadania, które zostały w pewnym sensie przygotowane i czekają na możliwości finansowe. Także bardzo szeroko to badamy i nie obawiałbym się, że pominiemy

jakąś ulicę wcześniej zgłaszana, bądź nie przeglądamy wszystkich ulic w mieście. ZDiZ ma ich ponad 850km w zarządzie i naprawdę duża część z nich wymaga zajęcia się poprawą ich stanu.

#### **Agnieszka Owczarczak - członek komisji**

Ten druk leży już trochę w Biurze Rady Miasta, czy w między czasie jakieś zmiany Państwo zaplanowaliście do niego, bo tutaj nie widzę żadnych autopoprawek, ale może coś było albo coś będzie?

#### **Izabela Kuś - zastępca dyrektora Wydziału Programów Rozwojowych**

Faktycznie uchwała już trochę leży. W między czasie życie toczy się dalej. Mamy już wstępnie przygotowaną autopoprawkę do tej uchwały, ale chcielibyśmy aby wszystkie komisje miały możliwość wypowiedzieć się, aby nie tworzyć kilku autopoprawek tylko jedną. Z zadań, które już teraz się nam wyklarowały w ramach przemyśleń, bieżącej pracy i wcześniejszej komisji, która się odbyła w marcu bodajże Komisja Samorządu, gdzie pojawił się wniosek konkretny i to był wniosek dotyczący kanalizacji deszczowej na Stogach, odwodnienia podwórek. Ten projekt będziemy chcieli zgłosić w formie autopoprawki. Chcielibyśmy przywrócić częściowo zrealizowany, częściowo odłożony na półkę projekt związany z przebudową ul. Jana Pawła II, ale w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej, czyli odwodnienia i oświetlenia. Chcielibyśmy się zastanowić nad możliwością zwiększenia ilości miejsc postojowych przy ul. Dąbrowszczaków przy Parku Reagana. Do załącznika nr 3 chcielibyśmy wpisać przebudowę ul. Bysewskiej, przedsięwzięcie przewidywane do realizacji w partnerstwie najprawdopodobniej wynikającym z art. 16 ustawy o drogach. I jeszcze jedno przedsięwzięcie, które jest teraz procedowane - Droga do Wolności. Wydaje mi się, że wczoraj został ogłoszony konkurs na koncepcję architektoniczną. Tego też nie ma w obowiązującym druku. Chcielibyśmy to sformalizować.

*Więcej głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

#### **USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, 6 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 49-10/294-53/13.

#### **PUNKT 5**

Dyskusja na temat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta - rejon ul. Rajskiej w mieście Gdańsku - **druk nr 836.**

---

#### **Druk nr 836 - Sprawa: BRMG-S.0006.70.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 23.05.2013 r.)

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Przypominam Państwu, że rozmawialiśmy już na ten temat na poprzednim posiedzeniu komisji, po czym zawnioskowaliśmy do Przewodniczącego Rady Miasta

o zdjęcie z porządku obrad sesji tego planu i zostało to zdjęte. W związku z tym chcielibyśmy jeszcze raz porozmawiać, żeby mieć jasność co do przyszłości tego planu. W związku z tym pozwoliłam sobie zaprosić na nasze posiedzenie przedstawicieli z Organiki, czyli inwestora, który składał do nas pisma przed poprzednim posiedzeniem komisji. Czy Pan dyrektor mógłby powiedzieć dosłownie ze dwa zdania, żeby pobieżnie przypomnieć nam plan i konflikty.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Chciałbym przypomnieć, że komisja zaopiniowała już ten projekt uchwały pozytywnie. Ja tylko wnioskowałem, żeby komisja wykonała dalszy krok, bo zawnioskowałam skutecznie o zdjęcie z porządku sesji no teraz trzeba dalej coś z tym zrobić.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Dlatego właśnie chcemy rozmawiać na ten temat.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Przypomnę Państwu, bo tutaj jakby punktem napięcia jest budynek Organiki. Projekt planu po pierwsze ustala istniejący sposób zagospodarowania za zgodny z planem, czyli istniejący wieżowiec o wysokości siedemdziesięciu kilku metrów jest zgodny z planem, a parametry urbanistyczne, w szczególności powierzchnia zabudowy jest określona na 50% to jest właściwie jak w stanie istniejącym. W stanie istniejącym jest 48% powierzchni zabudowy. Jest ustalony jako zgodny z planem. Natomiast dla ewentualnie nowej zabudowy są rzeczywiście parametry ograniczone do wysokości 19m, czyli wysokości wypośrodkowanej między blokiem mieszkalnym, który jest po stronie wschodniej i między centrum handlowym Madison, który jest po stronie zachodniej. Także ta wysokość 19m nie jest to wysokość wieżowca, ale jest to wysokość, która została uzgodniona przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Rozumiem, że ta wysokość to jest taka, dopuszczona, jeżeli nie wyburzałoby się tego budynku?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Jeżeli by się nie wyburzało to istniejący budynek jest zgodny z planem, czyli musi być podtrzymywany, może być modernizowany, ale nie może być zwiększana jego kubatura.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Natomiast gdyby inwestor chciał go wyburzyć i zrobić od nowa, bo wiadomo w jakim stanie on jest, to już nie jest możliwa realizacja powyżej. Jeśli chodzi o procent zabudowy tej działki to rozumiem, że to się ogranicza do podstawy

obecnego obiektu. Pytam o to w kontekście, że procedowana jest jednocześnie decyzja o warunkach zabudowy obiektu stojącego obok, czyli jedno i drugie się nie zmieści w procencie zabudowy, prawda?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Powierzchnia zabudowy w projekcie planu jest 50%, czyli mniej więcej tyle, ile jest w tej chwili istniejąca powierzchnia zabudowy.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Czyli nie można nic dobudować.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie można. Natomiast procedura decyzji o ustaleniu warunków jest procedurą odrębną. Jest jak Państwo wiedzą quasi - planem wymagającym poszczególnych uzgodnień i z tego co wiem nie toczy się już ta procedura, ponieważ konserwator odmówił jej uzgodnienia, projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

W takim razie zapytamy Państwa z Organiki. Chciałam się jeszcze odnieść do pisma NOT-u. NOT występuje o możliwość nadbudowy o jedną kondygnację.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

NOT miał bardziej ambitne zamiary nadbudowania się na wysokość 37m, czyli tyle ile projekt planu dopuszcza dla działki wzdłuż Heweliusza, ale tę ewentualność konserwator odrzucił.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Poprzedni, czy obecny?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Organ Pani przewodnicząca. Nie patrzę na osoby jak Pani wie, tylko na organ. Poprzedni to był oczywiście, chociaż mógł być to okres bezkrólewia. Organ w osobie poprzedniego konserwatora. A może w okresie bezkrólewia - zastępca. Projekt planu dopuszcza w tej chwili, bo to jest skutek ustalenia, zaliczenie tego obiektu jako obiekt kultury współczesnej, ale dopuszcza się tam nadbudowę o jedną kondygnację. Wysokość maksymalna, która jest ustalona dla tego terenu pozwala na powiększenie wysokości o jedną kondygnację. To jest mniej niż NOT wnioskował.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

O jedną kondygnację mogą powiększyć. Proszę powiedzieć Portico - 37 m.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

37m w najwyższym punkcie. Ta wysokość opada w stronę ul. Rajskiej.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**



A dlaczego po drugiej stronie Heweliusza tylko 19m ta Organika? Jakie były podstawy takiej decyzji konserwatora, organu w osobie poprzedniego konserwatora?

### **Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Konserwator bardzo konsekwentnie sprzeciwiał się jakimkolwiek obiektowi wysokiemu, a obiekt niewysokościowy, dopasowany do tej pierzei to jest właśnie 19m, czyli nie ma żadnego akcentu, jest równa pierzeja między Madisonem, a po drugiej stronie jest budynek mieszkalny.

### **Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Po pierwsze chciałbym powiedzieć, że Państwa oczekiwania uważam za bardzo słuszne. Wiadomo, że budynek Organiki jest w standardzie, powiedzmy substandardowym i warto żeby powstała tu nowoczesna przestrzeń biurowa. Natomiast powiem uczciwie zadając pytanie, gdzie Państwo byliście jak Państwa nie było? Dlatego, że ten plan toczy się już od ośmiu lat. Jesteśmy w momencie kiedy mamy go uchwalić. Staje to na komisji i tego samego dnia dostajemy pismo, w którym niestety znajduje się kilka nieprawd, jak choćby to, że uchwalany plan stwierdza, że państwa budynek jest niezgodny z planem, co jest oczywistą nieprawdą. To przed chwila zostało zweryfikowane. Chciałbym Państwa się zapytać jakie czynności podjęliście, bo rozumiem, że teraz zgodnie z ostatnimi pismami staracie się Państwo uzgodnić z konserwatorem propozycje do tego procedowanego planu, czy do planu ewentualnie w przyszłości? Chciałbym się zapytać, co robiliście Państwo wcześniej, bo tu będę miał pytania do dyrektora Piskorskiego, ale niestety może bardziej do Wydziału Architektury. Jak Pan uważa, czy to prawda, że Państwo na przełomie lutego i marca podjęli informację o procedowaniu tego planu? Chciałbym tę kwestię skonfrontować. Ja mam informację z Wydziału Architektury, że Państwo od maja 2011r. byliście na ten temat informowani. Wolałbym, żeby było to stwierdzone w konfrontacji. Podsumowując Państwa wniosek jest jak najbardziej słuszny, ale blokuje teraz w tej chwili inwestycje na innych terenach, a można to było wcześniej podjąć. Takie jest moje zdanie, ale wolałbym to skonfrontować.

### **Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Na wstępie chciałbym podziękować Pani przewodniczącej za zaproszenie na komisję i możliwość przedstawienia naszego stanowiska. Odpowiem tak może nie po kolei, ale chciałbym powiedzieć jeszcze dwa słowa o historii. Zakupiliśmy ten budynek w 1998r. Sprzedającym był Urząd Miejski w Gdańsku. Jednym z głównych celów tej transakcji było doprowadzenie do odnowienia tego budynku, przewrócenia jego funkcji, gdyż w tym momencie praktycznie rzecz biorąc 30% tego budynku było wykorzystywane na powierzchnię biurowe przez Bank Handlowy, który potem się wyprowadził. W pierwszych latach dokonaliśmy renowacji tego budynku wewnątrz, wymienione zostały windy, wprowadzony został Bank Nordea. Na dzień dzisiejszy prawie cały budynek jest wynajęty. Od 2001r. czyniliśmy starania, przedstawialiśmy projekty na miejską komisję urbanistyczną zmierzające do tego, aby zmienić wygląd tego budynku, przebudować go. Szukaliśmy możliwości znalezienia takiej formuły, w której rozbudowanie tego budynku pozwoliłoby na skonsumowanie inwestycji, które trzeba będzie poczynić, czyli jakieś zwiększenie powierzchni użytkowej, wartości użytkowej tego budynku. W międzyczasie, jak

wiadomo została sprzedana działka w sąsiedztwie, czyli parking, który wcześniej był parkingiem, który służył budynkowi, gdy jego właścicielem była firma Prorem, co w zasadzie w większości pozbawiło nas miejsc parkingowych. Na dzień dzisiejszy, na tej bardzo ograniczonej powierzchni mamy około 30 miejsc parkingowych. Jeszcze przed przystąpieniem do tego planu, czyli w latach 2001 - 2005 cały czas byliśmy w kontakcie z miastem i staraliśmy się uzyskać jak gdyby informację na temat możliwości przebudowy tego budynku, które niestety za każdym razem rozбивały się u konserwatora. Okazywało się, że ruszenie tego budynku za każdym razem napotykało na bardzo duży opór. Od 2005r. razem z przystąpieniem do tego planu, który się toczy do dzisiaj cały czas czynnie braliśmy udział. Przypominam, że na etapie tworzenia studium lokalizacji budynków wysokich w Gdańsku również braliśmy udział. Koncepcję przebudowy tego budynku najpierw przedstawiał Pan prof. Fiszer, następnie przedstawiana była koncepcja przez Pana A. Kapuścika, który dla działki Portico również przedstawiał koncepcję zabudowy, chyba ta koncepcja dzisiaj została przyjęta. Takie mieliśmy odczucie, że w zasadzie cały czas interes jest jak gdyby wspólny i ta chęć ze strony miasta dokonania przebudowy tego budynku jest równie silna, jak po naszej stronie. Nie mniej jednak przez blisko 5 lat nie udało nam się ustalić żadnego stanowiska konserwatora. Każde nasze wystąpienie do konserwatora kończyło się tym, że nie wyda nam żadnej opinii pisemnej, gdyż on jest organem uzgadniającym, to miasto w wyniku uchwalania czy planu, czy warunków zabudowy miało występować do konserwatora i uzgadniać. Jak wiadomo konserwator żadnej koncepcji nie uzgodnił. W związku z tym, że minęło ileś lat, jeśli chodzi o tereny sąsiednie najwyraźniej gdzieś tamto wspólne stanowisko z konserwatorem łatwiej udawało się pracować niż w przypadku naszego budynku. W pewnym momencie zgodziliśmy się wspólnie z konserwatorem i z wiceprezydentem Bielawskim, że skoro nie jesteśmy w stanie na dzień dzisiejszy ruszyć części wysokiej, gdyż stanowisko konserwatora było twarde, takie by tego budynku nie podwyższać, a w zasadzie mowa o tym, żeby ten budynek wyburzyć i wybudować od nowa. W zasadzie są dwie koncepcje zależne od tego jaka będzie ostatecznie decyzja konserwatora. Chociaż wiadomo, że dzisiaj jest nowy konserwator, który ma troszeczkę inne spojrzenie na ten temat niż.

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

WUAI OZ twierdzi, że Państwo od dawna wiedzieli o procedowanym planie.

#### **Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

My wiemy od 2005r., więc nawet nie jest mowa o 2011r. My w zasadzie od początku tworzenia tego planu byliśmy zaangażowani w ten plan. Natomiast w pewnym momencie uzgodniliśmy i mnie się wydawało, że takie uzgodnienie ustne z wiceprezydentem Bielawskim było obowiązujące, a potem się okazało, no gdzieś tam chyba nie dopilnowaliśmy formalności, nie dostaliśmy tego stanowiska na piśmie. Po prostu wnioskowaliśmy, żeby wyłączyć nas z tego planu, w związku z tym, że nie jesteśmy w stanie uzyskać pisemnej informacji od konserwatora, na co się zgodzi, więc stwierdziliśmy, że dobrze na dzień dzisiejszy zajmujemy się przebudową części niskiej.

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Rozumiem, że dlatego wystąpiliście o decyzję o warunkach zabudowy na tą część niską, ponieważ mieliście świadomość, że Wasz teren jest wyłączony i w związku z tym jest w sytuacji bez planu.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Tak jest. Byliśmy przekonani, że w momencie, w którym występujemy o warunki zabudowy miasto zgodnie z ustaleniami wyłącza nasz teren z procedowania w planie. O tym, że ponownie jesteśmy w planie dowiedzieliśmy się w zasadzie w ostatnim czasie, gdy konserwator odmówił uzgodnienia warunków zabudowy, ale jedynym powodem odrzucenia, czy nie uzgodnienia warunków była sprzeczność z procedowanym planem.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Kiedy to było?

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

W grudniu 2012r.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Państwo procedowali decyzję o warunkach zabudowy myśląc, że Państwa teren jest wyłączony z opracowania planu Starego Miasta rejon ul. Rajskiej i dopiero jak dostaliście odmowę konserwatora, w której to odmowie napisał, że nie może uzgodnić, ponieważ ta decyzja jest sprzeczna z założeniami przyszłego planu. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że decyzję o warunkach zabudowy można wydać pod warunkiem, że jest zbieżność. Czyli wtedy dowiedzieliście się, że plan jest procedowany?

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Tak jest. W początkowym okresie wyjaśnialiśmy, byliśmy przekonani, że jest to błąd, mało tego pisaliśmy odwołanie od decyzji konserwatora, w którym wskazywaliśmy, że ten plan nas nie dotyczy i na tym etapie jeszcze cały czas nie mieliśmy, można powiedzieć podjęliśmy tę informację od konserwatora, ale byliśmy pewni, że to konserwator jest w błędzie.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

A teraz rozmawiacie Państwo z konserwatorem zabytków i konserwator, bo pismo otrzymaliśmy ostatnio Państwa wystąpienie do konserwatora, czy odpowiedź konserwator już dał?

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Na dzień dzisiejszy jeszcze tej odpowiedzi nie dostaliśmy. Natomiast spodziewamy się jej w najbliższych dniach.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Tzn. rozmawialiście osobiście z konserwatorem?

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Tak.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

I konserwator powiedział, że przekaże taką odpowiedź?

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Tak.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Bo wie Pan, że nie musi.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Dlatego też ja osobiście nie jestem w stanie na dzień dzisiejszy powiedzieć w jakiej formie będzie ta odpowiedź. Tak się złożyło, że ostatni tydzień przeleżałem łóżku i te rozmowy były prowadzone przez osoby upoważnione do prowadzenia tego tematu. Natomiast z relacji ze spotkań z konserwatorem mam informacje, że stanowisko, nie wiem w jakim zakresie i na ile wiążące, ale stanowisko konserwatora ma nam zostać przekazane w najbliższych dniach.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Bo rozumiem Panie dyrektorze, też chciałam uściślić, że te 19m wynika z tego, że takie były wymogi konserwatora.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Tzn. do wysokości 19m nawet poprzedni konserwator nie miał zastrzeżeń, co do zabudowy tej działki i tego wszystkiego co leżało w pierzei ulicy nie kwestionował.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Bo rozumiem, że Państwo walczą też o zapis z tego względu, że chcecie wyburzyć i od nowa zbudować, a 19m nie da efektu ekonomicznego?

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Są dwie kwestie. Wróćmy do tego co chciałem mówić wcześniej. Są dwie opcje. Jedna to jest doprowadzenie tego budynku do stanu takiego, żeby odpowiadał dzisiejszym czasom, czyli zapewnienie miejsc parkingowych, odpowiedniego dostępu, poprawienie ochrony przeciwpożarowej, zrobieni drugiego wyjścia, wymiana elewacji i doprowadzenie tego budynku do jakiegoś stanu, co było zamierzeniem wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy, bo w sytuacji, w której nie było szans na to żeby ten budynek burzyć i budować od nowa to chcieliśmy w ramach tej decyzji o warunkach zabudowy.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Nigdy konserwator zabytków nie podnosił kwestii 50% powierzchni zabudowy. Sąsiednia działka ma ponad 90% intensywności zabudowy. Wszystkie sąsiednie działki mają tę intensywność większą. Nie wiem skąd w ogóle wziął się ten zapis i czym było podyktowane zapisanie tak ograniczonej intensywności zabudowy dla tak dużej nieruchomości w centrum miasta. Jesteśmy zszokowani i szczerze mówiąc tego zapisu kompletnie nie rozumiem zwłaszcza w sytuacji, w której proszę państwa, też miejmy świadomość, że procedowaliśmy tę decyzję o warunkach

zabudowy prawie przez rok, mieliśmy kontakt z urzędnikami z UM i nie mieliśmy żadnej informacji, że jest ten zapis sprzeczny.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Jak to procedowaliście z urzędnikami decyzję o warunkach zabudowy, a jednocześnie inni urzędnicy procedowali plan zagospodarowania przestrzennego z innymi zapisami?

**Marcin Fryzowski - PK Studio Projektowe**

W ramach procedowania decyzji o warunkach zabudowy chciałem dodać, że ja prowadzę prace projektowe na zlecenie inwestora odnośnie formy zagospodarowania tej nieruchomości. W ramach naszych działań prowadziliśmy też prace związane z przygotowaniem i obsługą powstania warunków zabudowy na tę nieruchomość. Chciałem tutaj dodać do wypowiedzi Pana prezesa, że w ramach tej decyzji były dyskusje na temat intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy, która była dopuszczana i myśmy uzgodnili ze stroną miasta 85 - 87% powierzchni zabudowy w ramach projektu.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Czyli z Wydziałem Architektury.

**Marcin Fryzowski - P.K. Studio Projektowe**

Tak jest.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Bo nie wiedzieliście, że jest procedowany plan dlatego z Wydziałem Architektury w ramach decyzji o warunkach zabudowy.

**Marcin Fryzowski - P.K. Studio Projektowe**

Tak jest. My zwróciliśmy się do Wydziału Architektury z koncepcją. Ta koncepcja była przedstawiana, omawiana itd. Przedstawiliśmy jaki jest nasz koncept inwestycji, jak ma ta architektura wyglądać i w ramach tego strona urzędu przyjęła pewne parametry m.in. właśnie ten który dawał nam możliwość rozbudowy tego budynku. Ten projekt został wysłany do konserwatora zabytków. Także tu jest szereg sprzeczności, których my nie rozumiemy i które finalnie doprowadziły do sytuacji jaką mamy.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Ja chciałbym się jeszcze odnieść do drugiego wariantu, bo ten wariant, o którym teraz mówimy to jest takie minimum, które przyjęliśmy przy stanowisku poprzedniego konserwatora, który jeśli chodzi o cześć wysoką w zasadzie nie chciał iść na żadne ustępstwa. Przy obecnych rozmowach z nowym konserwatorem pojawiło się bardziej elastyczne podejście do tematu wysokości budynku i przebudowy tej części wysokiej. Jeśli dopracujemy się takiej formuły, w której nowowybudowany obiekt będzie mógł mieć odpowiednio dużą kubaturę, która pozwoli wchłonać koszty rozbiórki istniejącego budynku też musimy mieć świadomość, że cena działki na dzień dzisiejszy to jest cena działki razem z budynkiem. Jeżeli na tej działce ma powstać nowy obiekt, to cenę również tego

budynku musimy włożyć w cenę działki w cenę przyszłego obiektu. Im więcej metrów kwadratowych zostanie wybudowanych, tym procentowy udział kosztu nieruchomości gruntowej w cenie budynku będzie niższy. Jeżeli na warunkach rynkowych znajdziemy taki kompromis, w którym ta ilość wybudowanej, nowej powierzchni pozwoli na wchłonięcie kosztu rozbiórki istniejącego budynku jesteśmy gotowi podjąć takie wyzwanie i podjąć się rozbiórki tego budynku i postawienia czegoś zupełnie od nowa.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Jest faktem, że Organika uczestniczyła, bo w dawnych czasach przedłożyła koncepcję Pana prof. Fiszera na 200m wysokości, a potem takie dwie wieże autorstwa Pana arch. Kapuścika, ale oba te pomysły wysokościowe zostały przez konserwatora odrzucone. Teraz jeszcze chcę wyjaśnić, że nie ma żadnej sprzeczności między równoległym prowadzeniem planu, a prowadzeniem decyzji o warunkach zabudowy. Przeciwnie art. 65 ustawy wprost rozstrzyga co się dzieje w sytuacji, kiedy jest uchwalony plan w momencie kiedy jest obowiązująca decyzja o ustaleniu warunków. Otóż organ wygasza tę decyzję, też nie obowiązkowo jeśli jest sprzeczna z ustaleniami planu, więc tutaj Państwa zdziwienie, że plan się toczy i decyzja się toczy jest niepotrzebne, bo tak się musiało dziać. Organ jest zobowiązany do procedowania decyzji o ustaleniu warunków jak wpłynęły wnioski, więc wykonuje wszystkie czynności.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

My to wszystko wiemy, że to nie jest niezgodne z prawem, tylko jeden wydział nie wie co robi drugi wydział i robią sprzeczne ruchy.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie jest sprzeczne. Jak rozumiem wnioskodawca wystąpił o powierzchnię zabudowy 87% to organ czyli Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków nie ma prawa powiedzieć, że nie 87% tylko 86,5%. Jest taki wniosek to taki wniosek proceduje i ten wniosek został doprowadzony do uzgadniania przez konserwatora i konserwator odrzucił ten wniosek, nie uzgodnił go.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Ale nie w tym zakresie z powodu sprzeczności z planem.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Ale ta sugestia Pana prezesa sugeruje, że konserwator uzgadniając plan na parametry 19m % powierzchni zabudowy nie wiedział co czyni, więc ja nie wiem czy to dlatego. Ja rozumiem, że wtedy uzgodnił, bo takie parametry mu się podobały, a teraz nie uzgodnił, bo takie nowe parametry mu się nie podobały. Oczywiście ma prawo konserwator zmienić zdanie.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Chyba konserwator się zmienił.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Też, ale ja na to nie patrzę, tylko na organ, a organ jest wiecznie żywy. Być może, że jest jakieś zakłócenie, że Wydział Architektury, jak słyszę procedując powierzchnię zabudowy 87%, nie potraktował tego jako wniosku do planu.

Natomiast od Państwa wniosku do planu nie było żadnego. Ja zresztą myślałbym, że to jest dyskusja, szukanie winnych i szukanie przeszłości, nie jest tutaj celowa. Prezentuję tutaj pogląd Pana prezydenta Bielawskiego, który deklaruje, że jak Organika uzgodni jakąkolwiek wersję rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z nowym konserwatorem, starym konserwatorem, itd. to podejmiemy zmianę planu i zrobimy tak jak konserwatorem będzie uzgodnione, bo radny Grzelak nie jest jedynym, który uważa, że ten budynek powinien być przebudowany, a nawet być może podwyższony. Pani radna Owczarczak przeczy, ale ja nie mówię, że to jest powszechny pogląd, to są zróżnicowane poglądy, jednoznaczne są, że to co stoi jest brzydkie. Natomiast to, co powinno stać to może są zróżnicowane poglądy, ale są również poglądy, że powinno stać wysokie. W ostatnim piśmie, które otrzymaliśmy od Pana mecenas Bendykowskiego jest jednak zapisane, że oczekujecie budynku o znacznie większej kubaturze i powierzchni użytkowej w stosunku do dotychczasowej. Ja rozumiem mechanizm ekonomiczny takiego działania z tym, że na działce gdyby prosto przeliczyć, że z 50% zabudowy przechodzicie na 100% zabudowy, czego nie jesteście oczywiście w stanie wykonać, więc dla uproszczenia to wysokość się zmniejsza z 75m do niecałych 40m i na to również wedle dotychczasowego stanowiska konserwatora, konserwator się nie zgodził, bo konserwator już w czasach kiedy rozpatrywał projekt Kapuścika napisał, że koncepcję Portico z budynkiem o wysokości 37m, co wyczerpuje całkowicie możliwość budowy obok wysokościowców. Autor Kapuścik. Czyli ówczesne stanowisko konserwatora było całkowicie negatywne. Tych parametrów, które oczekujecie, nawet nie w wysokości, ale w ogóle w kubaturze, którą potrzebujecie większą, bo jak to przeliczyłem dla dotychczasowej kubatury, ale chcecie większą. Rozumiem, że musi być większa, bo się zmieniły warunki. Trzeba zrobić parkingi podziemne. Trzeba ponieść koszt wyburzenia, to wszystko co piszecie. Proszę Państwa ja bym chciał powiedzieć tak. To samo dotyczy zresztą NOT-u. NOT zapowiedział, że robi koncepcję, kolejną koncepcję, bo przecież konserwator odrzucił. To była też koncepcja NOT-u, więc ja proponuję, żeby uchwalić ten plan w takim brzmieniu w jakim jest dlatego, że ten plan jest potrzebny innym inwestorom, a w momencie kiedy Organika oraz NOT w odrębnych procedurach, to nie musi być łącznie, wynegocjują z konserwatorem formę wysokości, parametry to my podejmiemy zmianę planu, bo wszystkim zależy na tym, żeby wyglądało ładnie i żeby się opłacało, a nie żeby wyglądało brzydko i się nie opłacało, więc tutaj miasto ma dobrą wolę. Natomiast procedura trwająca 8 lat, szczęśliwie została doprowadzona, przynajmniej z punktu widzenia jednego z inwestorów - ważnego, bo od dziury, więc uchwalmy ten plan. Majstrowanie przy granicy powoduje kolejne opóźnienie, bo musimy znowu cofnąć procedurę, bo w innych granicach są. Uchwalcie ten plan w takim brzmieniu w jakim jest, a plan nie jest wiecznie żywy. Jak się uzgodnią nowe parametry to podejmiemy zmianę. To pismo, które Organika w tej chwili skierowała do konserwatora, a nam Pan mecenas Bendykowski dał w odpisie słabo mu wróżę, ponieważ normalnie proceduje konserwator, nie sądzę, żeby nowy miał tu inny obyczaj. Trochę go rozumiem, on jest w stanie się wypowiedzieć jak zobaczy narysowane, a nie teoretycznie, że on się teraz w ciemno zgodzi, że będzie większa kubatura, większa powierzchnia zabudowy i jakaś tam wysokość. Zresztą nawet jeśli dopuścił taką ewentualność to za chwilę przedstawicie koncepcję i on powie no tak to za wysoko, to może za dużo, to za blisko, tu nie widać św. Bartłomieja i tysiąc okoliczności, więc niestety procedura jest taka, że trzeba z konserwatorem koncepcyjnie zewnętrzną bryłę negocjować i jak doprowadzicie do konsensusu i konserwator powie tak to mi się podoba i to jest

zgodne z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego, to wtedy natychmiast kierujecie wnioski do miasta i miasto podejmuje uchwałę o zmianie planu i pod tę koncepcję robi zmianę planu, bo właśnie 8 lat trwania to z powodu przeciągania z konserwatorem.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Tylko pewnie problem jest w tym, że zmiana planu od nowa trwa 2 lata, a jeżeli tylko poprawimy to 4-5 miesięcy.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Nie mielibyśmy tak silnego oporu i tak wielkich obaw odnośnie uchwalenia tego planu, bo nawet w obecnych zapisach, gdyby nie te 50%, które uniemożliwia robienie czegokolwiek w międzyczasie i gdyby ta intensywność była w granicach 85%, tak jak miało być w decyzji o warunkach zabudowy, na dzień dzisiejszy moglibyśmy realizować to co chcemy, z konserwatorem moglibyśmy rozmawiać i za następne 2-3 lata jakby się urodziła taka koncepcja, którą konserwator przyjmie moglibyśmy przystąpić do generalnego przebudowywania tego budynku. Na dzień dzisiejszy wracamy do punktu wyjścia, nie jesteśmy w stanie zrobić nic. Konserwujemy ten budynek tak jak jest. To miała być powierzchnia biurowo - garażowa, czyli od strony ul. Heweliusza miały być biura żeby zachować ładną elewację, od tyłu miały być po prostu miejsca garażowe, które umożliwią parkowanie samochodom. Na dzień dzisiejszy mamy obiekt o powierzchni biurowej przeszło 13 000m<sup>2</sup> i 40 miejsc parkingowych.

**Agnieszka Owczarczak - członek komisji**

Chciałabym poprosić Pana dyrektora żeby jeszcze odniósł się do kwestii ewentualnego odszkodowania, ponieważ plan na ten temat nic nie mówi, a Państwo w piśmie swoim sugerują, że mogą wystąpić z roszczeniem. Zakładam, że Państwo rozważali kwestię roszczeń finansowych.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Ja nie widzę podstaw do roszczeń finansowych, ponieważ wyraźnie ustawa mówi, że warunkiem jest sprzedaż w ciągu 5 lat nieruchomości, bo wtedy o ewentualną różnicę na tę stratę może sprzedawca wystąpić o zwrot do miasta, więc warunkiem jest, aby 5 lat od uchwalenia planu nieruchomość została sprzedana, ale ustawa wyraźnie mówi za rzeczywiste straty. Nie ma rzeczywistej straty, jeśli plan dopuszcza trwanie tego co jest. Nie płaci się odszkodowań na potencjalne możliwości inwestycyjne, które byłby większe, gdyby miasto było w przeszkodzie, tylko konserwator jest w przeszkodzie. To ja tutaj nie widzę żadnych takich zagrożeń.

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Chciałabym przypomnieć o orzeczeniach sądów, które przytaczaliśmy w naszym piśmie. Nie jest to prawdą. Utracenie możliwości w tym wypadku rozbudowy, dobudowy miejsc parkingowych dla tego budynku jest również stratą, którą można udowodnić, wycenić i takiego odszkodowania dochodzić. Utrata wartości budynku związana z utratą możliwości rozwoju, która byłaby przed utworzeniem planu. Gdyby nie było tego planu moglibyśmy procedować decyzję o warunkach zabudowy i doprowadzić ją do końca. Jedynym zastrzeżeniem, które miał konserwator do tej koncepcji, którą przedłożyliśmy była sprzeczność z planem, nie było żadnych



zastrzeżeń konserwatora co do tej koncepcji rozbudowy, którą procedowaliśmy w warunkach zabudowy.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Panie dyrektorze, w przypadku realizacji scenariusza, który Pan w jakimś apelu do komisji zawarł, czyli przyjęcie dzisiaj planu, tego jaki jest pomimo jakiegoś tam niezadowolenia przedstawicieli Organiki, to czy w przyszłości jest możliwość wyłączenia działki, nieruchomości samej Organiki dla celu sporządzenia osobnego planu?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Podejmowalibyśmy wtedy plan tylko dla działki Organiki. Organika też mówiła, że ewentualnie wykupi ten blok mieszkalny, to wtedy jeżeli będzie większy, tzn. dla fragmentu, dla którego konserwator uzgodni koncepcje podejmiemy zmianę planu. Na pewno nie mowy o zmianie całego planu.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Jest to istotny element Starego Miasta.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Istotny jest zarówno w dużym planie jak i w małym planie, ale podejmowalibyśmy w takich granicach w jakich należy dokonać zmiany.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Ta funkcja garażowo - biurowa, Jakże zwiększenie zakłada ta koncepcja?

**Tadeusz Wirkijowski - Organika Trade sp. z o.o.**

Mamy tutaj koncepcję, która była składana. Jest to chyba około 90 miejsc parkingowych przewidzianych dla tego obiektu. Chciałbym jeszcze zwrócić uwagę, bo myśmy w warunkach zabudowy procedowali dwie rzeczy. Tam nie chodziło tylko o ta rozbudowę, ale również o zmianę funkcji tego budynku. Na dzień dzisiejszy jest to budynek biurowy. Jak Państwo widzicie dużo nowych, nowoczesnych budynków powstaje w okolicach Oliwy, Wrzeszcza i my chcieliśmy doprowadzić do tego, żeby przy tej przebudowie zmienić funkcje tego budynku na hotelową w niższych kondygnacjach, na apartamentowi w wyższych kondygnacjach, miejsca parkingowe były niezbędne do tego, żeby zapewnić właścicielom lokali miejsce do parkowania samochodu.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Mam taką propozycję, ponieważ są różne za i przeciw, nie mamy stanowiska konserwatora, który tak jak Pan mówi lada dzień ma się wypowiedzieć, ja mam jak również Pan Grzelak podnosił tu słowa dyrektora Ducha w imieniu Wydziału Architektury relację z rozmów z państwem, chciałabym to zweryfikować, więc proponuję, żeby na najbliższe posiedzenie komisji zaprosić Pana konserwatora, Pana Chmielewskiego. Przy okazji chciałabym, żeby członkowie komisji go poznali, bo wcześniej nie mieliśmy takiej możliwości. Może Pan konserwator wypowiedziałby się na ten temat, jeżeli do tej pory pisma nie dostarczy, bo tak jak Pan dyrektor powiedział głównym powodem tych 19m jest właśnie stanowisko konserwatora. Zaprosilibyśmy również Pana dyrektora Ducha, państwa i dokończylibyśmy tę rozmowę z pełną świadomością i wyjaśnieniem wszystkich

faktów. Taki wniosek składam. W związku z tym, kto z Państwa jest za tym, żeby zdjąć z porządku najbliższej sesji RMG, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta - rejon ul. Rajskiej w mieście Gdańsku.

*Więcej głosów w dyskusji nie było.*

#### USTALENIA KOMISJI:

Komisja, 5 głosami „za”, przy 2 głosach „przeciw” podjęła wniosek do Przewodniczącego Rady Miasta Gdańska i Prezydenta Miasta Gdańska o zdjęcie z obrad XXXVIII sesji Rady Miasta Gdańska, projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta - rejon ulicy Rajskiej w mieście Gdańsku - druk nr 836.

Wniosek 49-1/42-6/13.

#### **PUNKT 6.1**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon pętli tramwajowej w mieście Gdańsku - druk nr 890.

---

#### **Druk nr 890- Sprawa: BRMG-S.0006.124.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 23.05.2013 r.)

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

W planie nie ma przebiegu Drogi Zielonej. Rozumiem, że plan się opiera o granicę Drogi Zielonej? Pytam o przekroczenia Drogi Zielonej przewidziane w planie? Czy on zawiera ciągi piesze oraz ewentualne sposoby przekroczenia?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Jest skrzyżowanie Drogi Zielonej z ul. Pomorską, gdzie będą oczywiście przejścia natomiast ul. Bursztynowa będzie zakończona ślepą zawrotką. Ona w tej chwili dochodzi do ul. Pomorskiej, ale ponieważ będzie przecięta Droga Zieloną, to będzie zawrotką zaślepiona i tam chyba nie będzie przejścia, ale nie ma jeszcze żadnych technicznych projektów. Na pewno będą przejścia w ramach skrzyżowania, więc myślę, że tu jest niewielka odległość, więc raczej nie będzie przejść.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Czy plan warunkuje sposób realizacji przejścia tutaj?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Tu w ogóle nie jest ustalone żadne przejście, ponieważ skrzyżowanie jest poza granicami planu.

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Wspomniał Pan o zawłaszczeniu tego terenu przez właścicieli sąsiedniej działki, ale wspomniał Pan również, że będzie tam ciąg pieszy w związku z tym, jak to ma wyglądać? Wygląda to jak jakby tam garaż był postawiony. Zgadza się to?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Stoi garaż. Zwróciliśmy się z tym do Wydziału Skarbu i teraz wydział to odzyskuje.

*Więcej głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

**USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, jednogłośnie, 7 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 49-10/295-54/13.

**PUNKT 6.2**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi Mieszkaniowe w rejonie ulic Stryjewskiego, Falck - Polonusa, Tamka w mieście Gdańsku - druk 891.

---

**Druk nr 891- Sprawa: BRMG-S.0006.125.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 23.05.2013 r.)

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Mówił Pan o tym terenie zielonym przy gimnazjum nr 11. To jest teren zielony, tam rosną drzewa i chciałem się zapytać czy to podlega pod Lasy Państwowe, jak tutaj wygląda sprawa?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

To jest grunt gminny, który dotychczas miał przeznaczenie mieszkaniowe, a teraz będzie miał przeznaczenie na rozbudowę szkoły dla funkcji towarzyszącej szkole, bo nie chodzi o bezpośrednio budynki dydaktyczne, tylko te towarzyszące. Tam ma być pływalnia.

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Chodzi mi o to, że tam rosną drzewa i to są stare drzewa. Czy to jest teren leśny, czy to trzeba odleścić?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie, to nie jest teren leśny. Projektant będzie dbał o to, żeby cenne drzewa zachować. Natomiast jest to pilna potrzeba społeczna.

*Więcej głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

USTALENIA KOMISJI:

Komisja, jednogłośnie, 7 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 49-10/296-55/13.

#### **PUNKT 7**

Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki - rejon ulicy Cementowej w mieście Gdańsku - druk nr 886.

---

**Druk nr 886- Sprawa: BRMG-S.0006.120.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 23.05.2013 r.)

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Przypominam, że na poprzednim posiedzeniu komisji problem zreferował na Pan Alan Aleksandrowicz.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Wczoraj widziałam się w Biurze Rozwoju Gdańska z Państwem z rady osiedla Kokoszki i z Panem dyrektorem. Rozmawialiśmy o tym, żeby planem rozszerzyć ten plan o całe to osiedle, której jest poniżej i dochodzi do ul. Kartuskiej, ponieważ tam są rozwiązania komunikacyjne, które rada osiedla chciałaby zmienić. Natomiast Pan dyrektor obiecał, ponieważ koncepcja tych rozwiązań jest opracowywana w najbliższym czasie, przystąpimy do osobnego opracowania planu tego terenu niezależnie od tego, który teraz procedujemy. Chciałabym potwierdzenia do protokołu.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Potwierdzam do protokołu.

**Maria Weber - mieszkaniec Kokoszek**

Zwracam się z apelem do Państwa planistów i Państwa radnych. Ten plan spowoduje kolejny konflikt między funkcjami w tej dzielnicy. Bardzo proszę pamiętać, że jest to jednak dzielnica mieszkaniowa. Cześć przemysłowa została planistycznie wydzielona lat temu bardzo wiele i są w dalszym ciągu możliwości rozwoju po stronie przemysłowej. W tej chwili poszerza się matymi kroczkami, po raz kolejny funkcję produkcyjną i wchodzi się na styk z funkcją mieszkaniową. Jeżeli tak ten plan będzie zrealizowany to spowoduje aż do ul. Transportowców

zmianę wszelkich wskaźników. Hałas w tym rejonie jest przekroczony. Były robione pomiary i one zawsze są stale przekraczane, więc każda produkcja czy przemysł, czy to będą składy, jak proponuje Pan Alan Aleksandrowicz, wprowadzą ruch znacznie zwiększony. Już mamy na terenie Parku Maszynowa magazyny Biedronki, największy dystrybucyjny magazyn Biedronki w Polsce północnej. On obciąża drogi w sposób makabryczny. Także błagam o szacunek dla mieszkańców. Po stronie przemysłowej w otoczeniu ul. Przyrodników, czyli przy zachodniej granicy miasta na południe od lotniska, są ogromne niewykorzystane tereny produkcyjne i jest to teren po stronie planistycznie tzw. Kokoszek Przemysłowych i nie wydaje mi się, żeby cokolwiek stało na przeszkodzie, aby przemysł rozwijał się tam, a nie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i Smęgorzyna, które jest jako bardzo specjalny krajobrazowo teren opisane w Studium.

#### **Agnieszka Owczarczak - członek komisji**

Chciałabym zwrócić uwagę, że na poprzedniej komisji Pan Aleksandrowicz sugerował, że przy obecnym zapisie planu funkcji usługowej może zaproponować tylko parking dla tirów, więc zastanowiłabym się, czy dla Państwa nie byłoby lepsze wprowadzenie tej delikatnej funkcji produkcyjno - usługowej, która np. dopuściłaby jakiś magazyn, zamiast parkingu dla dużych samochodów ciężarowych.

#### **Maria Weber - mieszkaniowiec Kokoszek**

W tej chwili tam są usługi z nr U/33 i to przez płot z zabudową mieszkaniową może funkcjonować.

#### **Tomasz Matjaszczuk - GARG**

Ja chciałbym się odnieść do kwestii komunikacyjnej, bo taką Pani tutaj podniosła. Chciałbym zwrócić uwagę, że przebudowaliśmy całą ul. Maszynową po to, żeby odciążać ruch. Wybudowaliśmy kawałek ul. Nowej Stokłosy, która doprowadza ruch do parku. Ponadto wybudowaliśmy cały układ drogowy na terenie parku. Także ruch komunikacyjny odbywa się poprzez układ wewnętrzny parku. Tutaj jest już odcięty, ale do ul. Maszynowej i przez kawałek ul. Nowej Stokłosy. Także i tak w obecnie obowiązującym planie nie ma możliwości przejazdu przez ul. Cementową do ul. Nowatorów.

#### **Maria Małkowska - członek komisji**

Ja tu zawsze wspieram stanowisko rady osiedla, mieszkańców i chociaż mają do mnie koledzy pretensje. To, że to jest teren gminny, ja rozumiem, że agencja chce zarobić na tym, ale za to robi właściwie nie dla, mieszkańców, bo do tej pory proszę Pana nie zrobiliście nic dla mieszkańców tak naprawdę, bo nawet ten ruch przez ul. Maszynową zamknięty jest i mieszkańcy nie mogą korzystać. Natomiast to, co Pani przewodnicząca poruszyła, że idealną sprawą terenów przemysłowych, mieszkańcy nie blokują tu rozwoju przemysłu i usług. Są tereny rzeczywiście idealne wokół lotniska. Dlaczego my tam nie realizujemy tego rodzaju planów i pomimo, że tam są prywatne tereny w takiej czy innej funkcji po prostu te tereny mogą być sprzedane przez właścicieli. Uważam, że my powinniśmy odejść od planowania takiego ciężkiego przemysłu w okolicach mieszkańców Kokoszek, a już Smęgorzyna to jest niedopuszczalna sprawa.

#### **Tomasz Matjaszczuk - GARG**

Chciałbym przypomnieć, że Gdańska Agencja Rozwoju Gospodarczego nie zarabia pieniędzy dla siebie, tylko zarabia pieniądze po to, żeby tworzyć miejsca pracy i tworzyć kolejne parki. To po pierwsze. Drugą rzecz Radę Dzielnicy wsparliśmy i to też chciałbym tutaj przypomnieć dosyć znaczącą kwotą na remont siedziby.

**Maria Weber - mieszkaniec Kokoszek**

Przepraszam, ale rada dzielnicy nie dostała tych pieniędzy. Rada dzielnicy nie ma najmniejszego wpływu, ona nie decydowała nawet o 1 złotówce z tych pieniędzy. Natomiast to stawianie na pierwszym miastu interesu miasta. Proszę bardzo, na tym terenie może być zrealizowany, też w Kokoszkach, o którym przed chwilą mówiłam i będziemy żyli w przyjaźni.

**Tomasz Matjaszczuk - GARG**

O pieniądzech decydował zarząd rady dzielnicy. Zostały one przeznaczone na remont okien, zapewne jak Pani dobrze wie i zostały te pieniądze przekazane.

**Maria Weber - mieszkaniec Kokoszek**

Chciałabym uściślić, bo Pan powiedział, że decyzją zarządu. Zarząd jest organem wykonawczym rady, a rada o tych pieniądzach nic nie wie. To są ogólne zasady demokracji i to są zapisy statutowe, więc tutaj proszę nie mydlić oczu radnym i planistom, że to rada, być może, że mieszkańcy otrzymali te pieniądze, ale na pewno nie rada.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Państwo przekazali na pewno pieniądze, które zostały wykorzystane na okna. Czy inne jakieś inwestycje Państwo na rzecz mieszkańców realizowali?

**Tomasz Matjaszczuk - GARG**

Na dzień dzisiejszy jeszcze nie. Mamy ustalone wsparcie jednego albo dwóch palców zabaw. Też oczekujemy od zarządu rady decyzji, które to mają być place zabaw i jesteśmy gotowi rozmawiać o kolejnych pieniądzach dla dzielnicy.

**Mirosław Zdanowicz - członek komisji**

Ja nie mogę zrozumieć tej Pani przewodniczącej. Pani jest przewodniczącą rady, czy zarządu?

**Maria Weber - mieszkaniec Kokoszek**

Rady.

**Mirosław Zdanowicz - członek komisji**

A zarząd to jest inna organizacja? Kiedyś zakładałem na Strzyży radę osiedla i jest to dla mnie niezrozumiałe jak Pani mówi, że to zarząd dostał, a nie rada. Wprowadza się tutaj bardzo niezdrową atmosferę, że zarząd to jest coś innego niż rada. Macie inny zakres obowiązków, ale wszystko co robicie jest dla mieszkańców. Rada proponuje czy uchwała, a zarząd to wykonuje.

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Panie dyrektorze ja mam pytanie, bo mówił Pan tutaj o przebudowie ul. Nowatorów tak, żeby właściciele tych działek, które są po drugiej stronie ulicy, mieli to w jednym kawałku? Tak się zastanawiam, nie to, że jestem przeciwny, bo

sam pamiętam takie czasy, że takie działania, nie w Gdańsku były, żeby łączyć grunty, żeby w jednej działce były. Natomiast chodzi mi o stronę finansową? Czy to jest opłacalne krótko mówiąc? To jest jedna rzecz? A do Pana mam pytanie, bo Pani z rady Kokoszek mówiła o tym, że są też inne tereny. Czy musicie konkretnie na tym terenie? Czy nie macie innego w tym rejonie terenu? Czy nie można byłoby tego w inny sposób rozwiązać? Chcę podkreślić, że nie jestem już na dzisiaj przeciwny chciałbym tylko uzyskać informacje?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Ta zmiana planowanego przebiegu to jest zmiana, która już została przez Wydział Skarbu z właścicielami uzgodniona w ramach tego planu niedoszłego Nowatorów, czyli tu będzie po prostu powtórzenie. Tamten plan już zawierał to przesunięcie drogi. Skutków ekonomicznych zasadniczych nie będzie, ponieważ to będzie zamiana gruntów, czyli miasto na drogę weźmie te kawałki na nic nieprzydatne właścicielom, a podobną powierzchnię odda im po stronie wschodniej tak, żeby scaliło się to z ich działką. Pewnie koszty będą kolejnych wydzielen geodezyjnych. O budowie nowej drogi w ogóle nie ma mowy. Mowa o wydzieleniu geodezyjnym dla tej nowej drogi. Kiedy będzie nowa droga budowana to jak będzie odpowiednie pieniądze w budżecie unijnym najlepiej.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Proszę mi jeszcze powiedzieć obok tego numerka 2214 w prawo do ulicy Nowatorów ten zielony teren to jest jaka funkcja teraz, fioletowa też tak samo?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie ma planu, na tym terenie generalnie nie ma planu. Natomiast w projekcie planu było tam też przeznaczenie 41, czyli przemysłowe.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Przemysłowe czyli takie jak 2210?

**Tomasz Matjaszczuk - GARG**

Szanowni Państwo procesowany teren leży w granicach parku przemysłowo - technologicznego „Maszynowa” jest możliwość podłączenie go do infrastruktury, którą GARG wybudował. Nie dysponujemy innymi terenami na Kokoszkach.

*Więcej głosów w dyskusji nie było.*

*Przystąpiono do opiniowania.*

**USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, 2 głosami „za”, 1 głosem „przeciw”, przy 3 głosach „wstrzymujących się” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały. Radny Piotr Grzelak nie wziął udziału w głosowaniu.

Opinia nr 49-10/297-56/13.

## PUNKT 8

Budownictwo jednorodzinne w polityce przestrzennej miasta Gdańska.

---

### **Małgorzata Momont - Biuro Rozwoju Gdańska**

Przedstawiła prezentację pt.: Gdańsk i jego suburbia. Budownictwo jednorodzinne w polityce przestrzennej miasta Gdańska.

*Prezentacja stanowi zał. nr 4 do protokołu.*

### **Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Serdecznie Pani dziękuję za przygotowanie. Sposób przygotowania, zebrane dane, liczby dalece wykraczały poza to, co sobie wyobrażałem, więc jestem pod szczególnym wrażeniem tego, że tak kompleksowo to tego tematu BRG i pani podeszliście. Z całej tej prezentacji nasuwa się kilka pytań o politykę planistyczną, studium zagospodarowania i realizowane plany miejscowe przez biuro, radę i prezydenta. Przede wszystkim, czy biuro, miasto, w pokłósu tej konferencji rozwoju miasta do wewnątrz, do środka, przeciwdziałania suburbanizacji, planami zabezpiecza rozlewania miasta, poprzez wyznaczanie takich stref zabudowy jednorodzinnej, zabezpiecza interesy miasta przed uciekaniem tych mieszkańców poza tereny gminy? Czy jest skuteczny sposób?

### **Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Skuteczny przesadnie to nie jest dlatego, że ciągle obserwujemy dosyć znaczny trend wyprowadzki mieszkańców Gdańska do gmin sąsiednich. Natomiast prezydent, rada, BRG ma bardzo ograniczone możliwości oddziaływania na mieszkańców. Właściwie jedynym sposobem oddziaływania są oferty, że oni mogą w granicach miasta również mieć tereny o podobnych luksusowych czy oczekiwanych, czy pożądanym warunkach, więc w małych intensywnościach, w pobliżu terenów otwartych, leśnych, na przedmieściach, ale w granicach miasta, tak, żeby ta podatkowa baza się nie uszczuplała. Jak tutaj Pani Małgorzata wykazała te oferty są obszerne, więc ta znaczna kolejka niewykupionych działek oferowanych przez miasto niewątpliwie wynika z tego, że jest stagnacja w nieruchomościach. To się zmienia, więc wyprzedzająco musimy mieć ofertę, żeby ewentualnie chętni nie powiedzieli, że oni chcieli, szukali, ale w granicach miasta nie znaleźli i poszli do gmin. Natomiast w gminach na to nie jesteśmy w stanie przeciwdziałać. Grunty są jednak tańsze, więc jeśli ktoś, być może z błędem dla swojego dalszego funkcjonowania, wybiera w momencie inwestycyjnym ofertę najtańszą, a nie patrzy na to, że koszt eksploatacji będzie miał wysoki, bo będzie musiał dojeżdżać i stać w korkach. Na to nie jesteśmy w stanie wpływać. Metoda nie jest sądząc po owocach bardzo skuteczna, ale wiele więcej nie jesteśmy w stanie zrobić, ponieważ ta oferta jest bogata, każdy kto chciałby i kto doceni walory mieszkania w mieście, znajdzie miejsce, żeby zbudować także zabudowę o niskiej intensywności, jednorodzinna, małe domy mieszkalne, czy jakie tam sobie życzy o takim charakterze przedmiejskim, ale w granicach miasta.

### **Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Nawiązując do tego co Pan powiedział, czy rozbudowa układów drogowych zwłaszcza w kierunkach tych gmin, które w szczególny sposób czerpią rentę z sąsiedztwa Gdańska, mam tu na myśli budowę trasy W-Z i przedłużenia jej do granic miasta, wydaje się uzasadnione? Czy może to mieć realny wpływ na dalszy



problem suburbanizacji miasta, właściwie wyprowadzki mieszkańców z terenów gminy miasta Gdańska, mieszkańców, podatników?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Myślę, że ma takie oddziaływanie, ale z drugiej strony nie jest alternatywą żebyśmy nie budowali, ponieważ także mieszkańcy Gdańska, np. w weekend wyjeżdżają z miasta skarżyliby się na korki, co jest racją. Zresztą niestety także PKM będzie miała tego typu oddziaływanie. Będzie się wygodnie i szybko dojeżdżało z Kartuz i Kościerzyny, czyli z punktu widzenia czasu dojazdu, te lokalizacje, nawet bardziej odległe w wąskim stosunkowo pasie, przy kolei metropolitalnej nabiorą nowych walorów dla osadnictwa związanego z basenem miejsc pracy w Gdańsku, czy szerzej mówiąc w Trójmieście, ale tu jakby kwestia dojazdów jest rozwiązana, bo kolej metropolitalna znajdzie pasażerów, będzie lepiej funkcjonowała, nie wprowadza ruchu na ulice, natomiast ucieczka bazy podatkowej niestety będzie również następować, ale nie sądzę, żeby tu były takie białe - czarne rozwiązania. Musimy rozwijać sieć drogową, w tym także powiązania z gminami sąsiednimi, bo one już w tej chwili są potrzebne, no a to niestety ma taki skutek jak Pan mówi, także usprawnia dojazd i zachęca w jakimś sensie do osadnictwa zewnętrznego.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Panie dyrektorze ta piękna amerykańska wizja lat '50 i '60 kiedy szczęśliwi mieszkańcy mieszkają na przedmieściach. Kobieta gotuje, mąż jeździ do pracy, szybko i sprawnie. Mam pytanie, czy na gruncie uskutecznienia tej wizji BRG prowadzi studia mające na celu budowę węzłów przesiadkowych, budowy takiej formy komunikacji terenów miejsc sąsiadujących z Gdańskiem, tak żeby ci mieszkańcy, np. z Kartuz, nie byli zmuszeni na wjazd ul. Armii Krajowej i oczywiście utykanie w dolnym odcinku, które będzie powszechne oczywiste i rozbudowa tych układów, nawet przebudowa węzła Śródmieście oczywiście nic nie da w kwestii przepustowości.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

To jest trochę inny wątek. To oczywiście robimy i to będziemy przedstawiać jak będzie wyglądała rozbudowa węzłów generowanych przez przystanki, jak wzrasta atrakcyjność lokalizacyjna dla rejonów miasta, gdzie będą przystanki PKM. To planujemy i te węzły integracyjne szykujemy, ale tylko rozwiązuje jeden element, na który Pan zwrócił uwagę, że powstrzymamy jakąś część podróżnych, którzy będą z zewnątrz jechać samochodem, żeby w tym peryferyjnych przystankach będą mogli się wygodnie przesiąść i dalej pojechać czy to SKM czy PKM, czy tramwajem, czy czymkolwiek. Natomiast to nie przeciwdziała suburbanizacji, bo to znowu poprawia w sumie możliwość komunikacji z ościennych gmin. Człowiek, który ma interes w Gdańsku, chcę przypomnieć, bo brałem udział w takiej dyskusji w Bojanie, które jak Państwo wiedzą tuż obok mają mieć wielki przystanek integracyjny do PKM, ale oni mówili, że nie oni chcą dojechać do urzędu marszałkowskiego, do urzędu wojewódzkiego, do NFZ, do szpitala i oni chcą podjechać samochodem, oni nie będą katować się przesiadkami na PKM. Z czasem myślę, że zmadrzeją, szczególnie jeżeli miasto wprowadziłoby większe rygory, jeśli chodzi o parkowanie w mieście i gdyby mieli ewentualnie zapłacić nie 3 złote tylko 3 euro na np. godzinę, no to by się zastanowili, czy im się opłaca i być może jakaś grupa przesiadłaby się na PKM. Więc te możliwości musimy stwarzać, ale to znowu

poprawia komunikację między peryferiami, a centrum. To jest tak w istocie przejaw polityki miasta, którą kształtuje rada miejska i ja mam wątpliwość, czy ci mieszkańcy, w ostatnim badaniu socjologicznym prawie we wszystkich pytaniach aspekt dojazdu samochodem, wygody parkowania, korków, możliwości dojazdu do celu samochodem, to było główną, to są względy polityczne, a państwo jesteście politykami. Proszę przekonać ludność, że ona się zachowuje nielogicznie i że już Amerykanie, Europa Zachodnia doszli do tego i przesiedli się na rowery, są skłonni płacić drogie pieniądze za parkowanie. Na razie spotyka się to z dziką wściekłością, że rada miasta znów podwyższa ceny za parkowanie, jeszcze grozi lawetami i że będą musieli płacić 1000 zł za odzyskanie samochodu. Mówmy, że ta polityka jest taka uśredniona, nie wszystkich ona zadowala, ale ja nie widzę szansy, obecnie to jest długi proces, bo i zachód dochodził do tego przez długie lata, a my jesteśmy ciągle zafascynowani samochodami i powiedzmy sobie szczerze, że się luksusowo w tej chwili jeździ po ty mieście.

#### **Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Prezydent Bielawski na ostatnim klubie, jeśli już rozmawiamy sobie o polityce zachęcał nas w tematach drogowych do wstuchiwanie się w opinie specjalistów, chociaż ja czasami powtarzam, że specjaliści wybudowali Tytanica, a amatorzy Arkę Noego i różnie te dwa obiekty skończyły. Ja popieram opinię Pana ze względu na Pana wiedzę i doświadczenie jako urbanisty. Chciałbym zachęcić kolegów i koleżanki radnych do wstuchania się w głos dyrektora Piskorskiego, bo doświadczenia krajów Europy Zachodniej, to nie jest fanaberia. Oni w latach '60 i '70 zachłystnęli się indywidualnymi środkami transportu i dzisiaj ponoszą tego pełne konsekwencje. Natomiast jeśli odwołuję się do tego badania socjologicznego to zaraz za rozbudową układu drogowego mieszkańcy z Gdańska wskazywali potrzebę rewitalizacji miasta, więc mam duży problem ze zrozumieniem intencji, czy to formy wykonywania tego badania. Mam niestety wrażenie, że rozbudowa układu Podwała Przedmiejskiego i jego rewitalizacja stoi w gruntownej sprzeczności.

#### **Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Wspomniał Pan, że mieszkańcy się wyprowadzają. Ja z Pana stwierdzeniem „no trudno” się nie zgadzam. Ten proces wyprowadzania się z Gdańska, a w ogóle Trójmiasta rozpoczął się na początku lat '90. Wśród moich znajomych cała masa ludzi się wyprowadziła, nawet do Orla, za Wejherowo. Zaczęło się od Pruszcza Gdańskiego. Pan mówił, że oni nie biorą pod uwagę przyczyn ekonomicznych dojazdu do pracy. Otóż biorą. Dzisiaj stać na Orle, Bojano, Rumie, a nie stać ich na Gdańsk. Koszty dojazdu są rozłożone w czasie. Na dzisiejszej prezentacji był podany przykład Brzeźna. Ja wiem, że Brzeźno jest drogie, ale jeśli dobrze pamiętam 1659 zł za m<sup>2</sup>. To jest pewnie jedna z droższych lokalizacji Gdańsku, jeśli nie najdroższa. Myślę, że warto by miasto Gdańsk pokusiło się o to, by nie dawać takich stawek. Krótkoterminowo to jest duży wpływ do kasy. Natomiast patrząc perspektywnie no właśnie uciekają nam Ci podatnicy. Pamiętam, że w latach '90 Gdańsk zbliżał się do liczby pół miliona mieszkańców. Dzisiaj nie wiem dokładnie, ale jest to chyba 450 000 - 460 000. Jest to kilkadziesiąt tysięcy mniej niż 20 lat temu. Patrząc z punktu widzenia dzisiejszego dnia jest wpływ pieniążków i świetnie, ale w perspektywie lat jest strata. Zabrakło mi tutaj, bo przecież jest to budowane przy stadionie, wprowadzie TBS to budował, ale myślę, że tutaj można by też się pokusić o te tereny. Radny Słodkowski pewnie wie, że w Nowym Porcie znaczna część ul. Oliwskiej na Zaspę, są całe kwartały niezabudowane. Myślę, że

tutaj miasto Gdańsk. To są tylko przykłady. Tych terenów jest więcej. Tak jak radny Słodkowski tutaj mówił powinniśmy powrotem wejść z rozbudową do wewnątrz miasta, bo dla miasta wyprowadzanie się już nawet nie za Gdańsk, ale na ten górny taras to są to są też olbrzymie koszty, bo trzeba zbudować nową ul. Havla, PKM, tramwaj. Natomiast tutaj jest już cała infrastruktura, szkoły, przychodnie, tylko mieszkać.

#### **Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Ja dodam tylko do słów kolegi Wieckiego, że póki oni się wyprowadzają jednak na górny taras, to my wciąż mamy tą bazę podatkową. W momencie, w którym oni przekraczają granicę i ze zdziwieniem u notariusza dowiadują się, że nie mieszkają w Gdańsku kupując mieszkanie w Borkowie Łostowickim, wtedy zaczyna się nasz dramat dlatego, że oni w przeważającej większości muszą korzystać z infrastruktury gdańskiej, bo to jednak w Gdańsku znajduje się gros miejsc pracy, a nie w gminach ościennych traktując te obszary jako sypialnie, mówimy o gdańskich sypialniach, tamte obszary są bez porównania bardziej sypialniane, niż te gdańskie sypialnie, które zresztą przez lata stały się przestrzeniami coraz bardziej funkcjonalnymi przez wprowadzanie handlu itp. Dopóki mieszkańcy wybierają mieszkanie nawet na granicy Gdańska, to jest dobrze. Natomiast jeśli przekraczają granice miasta to mamy ten problem korzystania z infrastruktury, ciągnięcia infrastruktury, remontów jej. Nie wiem czy pochwalić tu miasto. Nie wiem jakich słów użyć. Obserwując procesy suburbanizacyjne na terenie Polski to nam te 463 000 mieszkańców gdzieś tam w przeciągu 20 lat o parę tysięcy spadło, a wciąż się w tej granicy, wg badań GUS, trzymamy, około 460 000. W tym samym czasie w mieście Poznaniu ubyło od 60 000 do 80 000 mieszkańców. Poznań jest oczywiście miastem większych, bo około 600 000. Nie mniej jednak skala suburbanizacji w tych miastach, zresztą sposób zabudowy Poznania i atrakcyjność śródmieścia są bez porównania, centrum miasta jest bez porównania atrakcyjniejsze w Poznaniu niż w Gdańsku, więc nie wiem czy przypadkiem, czy świadomą polityką, ale nam się te wskaźniki dość nieźle te wskaźniki udaje podtrzymać.

#### **Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Zgadzam się z tym co Pan powiedział, ale myślę, że nie powinniśmy patrzeć na Poznań, czy Kraków, czy na jakiegokolwiek inne miasto, bo to jest ich problem. Tutaj nawet na tej prezentacji było pokazane. Spójrzmy w takim razie na Pruszcz, który w tym czasie zyskał znacznie więcej mieszkańców, Wejherowo, itd. Dla Gdańska niewątpliwą stratą są wszyscy ci mieszkańcy, którzy wyprowadzają się z Gdańska ze względów ekonomicznych, bo tam ich stać na mieszkanie. Jedyna taka grupa mieszkańców, których nie jesteśmy w stanie zatrzymać, to są ci którzy wyprowadzają się bo chcą mieszkać na wsi. Tych terenów jest niewiele, a za te 10 - 15 lat, jeżeli w Smęgorzynie wybudują sobie dom, może się okazać, że tam będzie przebiegała, np. Nowa Smęgorzyńska, czy jakaś inna droga i dla nich ten teren nie będzie już taki atrakcyjny. Na terenach gminnych poza granicami Gdańska jest większe prawdopodobieństwo, że oni zostaną na tych terenach wiejskich.

#### **Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Dodam jeszcze, że autorka książki o wrocławskiej suburbanizacji powiedziała bardzo fajne zdanie. Otóż mieszkanie na przedmieściach miasta z jednej strony nie daje oferty mieszkania na wsi, bo nie ma tam dostępu do krówki, świnki, łąki i

długiego horyzontu krajobrazowego. A z drugiej strony wyklucza możliwość uczestniczenia w życiu miejskim. Możemy rozwijać Obwodnicę, obwodnie Przymorza, przebijając tunele pod górami, budować na bagnach, po wodą, natomiast jeśli jednym z kryteriów wyprowadzki z miasta jest kryterium ekonomiczne, po prostu tańszej oferty mieszkań, czy gruntów poza granicami miasta, ale z drugiej strony to jest jakość życia w mieście i ta jakość życia w mieście przekładająca się na formy zieleni, jakość chodników, komunikacji miejskiej, oferty kulturalnej jest m.in. generowana tym jakie decyzje podejmiemy przy okazji kreowania wydatków unijnych w latach 2014 - 2020. Rzeczywiście możemy ułatwić przez budowę skomplikowanych, drogich, długich układów komunikacyjnych dla mieszkańców gmin okolicznych w dużej części albo możemy położyć na rozwój życia miejskiego i polityki miejskiej. To jest głos rozsądku do wszystkich, bo w najbliższych miesiącach, latach będziemy te decyzje przy okazji nowelizacji WPF i kolejnych budżetów podejmowali.

#### **Mirosław Zdanowicz - członek komisji**

Wydaje mi się, że Polacy są takim wyjątkowym narodem. Nie wiem czy Państwo słyszeliście, bądź czytaliście na ten temat, że z pierwszej setki najbogatszych ludzi w Polsce, chyba tylko Pan Gudzowaty płacił podatki. Reszta umieszczala się w rajach podatkowych. Ta migracja z Gdańska, gdzieś tam na zewnątrz zaczęła się od tego, że ludzie kupowali sobie ziemię rolną, która była dużo tańsza, a później spadało wszystko na miasto, żeby budować szkoły, a jak szkoła bez sali, musi być sala gimnastyczna, nie ma basenu, jak to, musi być basen, itd. Dobrze byłoby zrobić jakieś badania socjologiczne jaki jest status tych ludzi, którzy się wyprowadzają. To wcale nie są najbiedniejsi, których nie stać na życie w mieście, tylko to jest chyba odwrotna sytuacja. Wczoraj słyszałem, że na ul. Partyzantów podjeżdżają wręcz sznurami samochody osobowe ze workami śmieci i wrzucają je do osiedlowych pojemników na śmieci. To się wręcz w głowie nie mieści. Ci, którzy jeżdżą tymi samochodami nie są jacyś biedni, na ogół to są ludzie, którzy wyprowadzają się za miasto, bo tam tanio kupują, unikają podatków, bo zawsze łatwiej jest w gminie jakiejś tam pójść zapłacić parę groszy i tam go wynoszą pod niebiosa, aniżeli tutaj być narażonym na kontrole urzędów skarbowych.

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisja**

Tak na marginesie chciałam powiedzieć, że u mnie na osiedlu VII Dwór postawiono już wiaty śmietnikowe i ludzie nawet nie otwierają śmietnika swoim własnym kluczem, który mają ten sam co do drzwi, tylko stawiają pod tą wiatą śmietnikową. Przyjeżdżają również różni ludzie z zewnątrz, którzy też zostawiają swoje śmieci. To jest po prostu coś nieprawdopodobnego, co jest w tych Polakach. Dziękujemy za tak świetną prezentację.

### **PUNKT 9.1**

Przedstawienie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Nad Jeziorem Jasiień.

---

#### **Inga Ostrowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Plan miejscowy znajduje się na Jasieniu. Od strony północnej graniczy z ul. Kartuską Południową. Od strony południowej graniczy z potokiem Jasiień oraz z

jeziorem Jasień. Od strony zachodniej graniczy z węzłem Karczemki. Studium przewiduje tutaj zabudowę usługową w okolicy węzła Karczemki, zabudowę mieszkaniowo - usługową w centralnej części planu oraz od strony południowej zielen publiczną. Aktualnie obowiązuje plan 2313 z 2006r. Od strony północnej trwają prace nad planem 2338, dodatkowo uwzględniamy teren o powierzchni 1,2 ha, który nie ma żadnego planu aktualnie oraz to jest granica planu nad jeziorem Jasień. Węzeł Karczemki znajduje się od strony zachodniej. Jezioro Jasień nie ma żadnego planu aktualnie. Pokazano jak przebiega granica planu. Aktualna sytuacja planistyczna jest następująca. Teren znajdujący się w okolicach węzła Karczemki jest przeznaczony pod usługi z zielenią towarzyszącą. Centralna część planu to tereny mieszkaniowo - usługowe oraz tereny zieleni publicznej wzdłuż potoku Jasień od strony południowej. Struktura własności. Teren przy węźle Karczemki należy do Skarbu Państwa, znaczna część terenu to spółki prawa handlowego od strony południowej, wzdłuż ul. Kartuskiej dominuje własność prywatna, południowa część terenu jest w użytkowaniu wieczystym pod ogrody działkowe. Wzdłuż ul. Kartuskiej dominuje zabudowa usługowa, w budowie jest hurtownia odzieży używanej oraz trwa budowa osiedla wielorodzinnego na tym terenie. Aktualnie znajdują się 4 budynki mieszkalne oddane do użytku, jednak inwestor pragnie rozbudować to osiedle. Znaczna część terenu nie jest zabudowana. Pokazano jak wygląda zabudowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Obok znajduje się salon samochodowy FIAT oraz kilka sklepów z materiałami budowlanymi oraz elementami wykończenia. Cele przystąpienia to dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej bez ograniczania liczby mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej, zwiększenie wysokości zabudowy, korekta linii zabudowy oraz dostosowanie zapisów planu do zrealizowanego węzła Karczemki. Uwolniona została rezerwa od strony północnej. Warunki akustyczne nie są sprzyjające ze względu na sąsiedztwo Obwodnicy Trójmiejskiej od strony południowej poza granicą planu, jednak normy są spełnione dla zabudowy wielorodzinnej. Komunikacja zbiorowa jest bardzo dobra. Planujemy przeprowadzić kontynuację ścieżek rowerowych wzdłuż Potoku Jasień oraz umożliwić ciągi pieszo - rowerowe wokół jeziora Jasień. Trasa rowerowa od strony jeziora Jasień łącząca z ul. Kartuską jest poza systemem STeR, jednakże ciągi są uczęszczane dlatego sankcjonujemy je. Teren jest uzbrojony, sieci magistralne są wzdłuż ul. Kartuskiej. Koncepcja planu. Wyodrębniamy teren zieleni ekologicznej. Tutaj są tereny podmokłe. Na wniosek dzielnicy Jasień ustaliliśmy ciąg pieszo - rowerowy łączący tę część ul. Kartuskiej z jeziorem Jasień. Podstawowe parametry planu pozostają takie jak w planie obowiązującym z wyjątkiem wysokości. W centralnej części dopuszczamy dominantę 25 metrową, w części C zmieszczą się 2 budynki wielorodzinne. One zostaną podwyższone o jedną kondygnację. To są tereny należące do developerów. Dominanta jest uzasadniona ze względu na to, że leży na osi ul. Przytulnej, która znajduje się tutaj, będzie bardzo dobrze widoczna z tego punktu. Od strony potoku Jasień ustalamy strefę melioracji. Będzie tutaj droga eksploatacyjna wzdłuż potoku Jasień i po niej prowadzimy ciąg pieszo - rowerowy. Ten teren usług z zielenią towarzyszącą to jest teren po byłej pętli autobusowej i ta pętla należy do gminy, ustalamy tutaj właśnie te usługi powodując wzrost wartości tej działki. Od strony południowej strefa melioracji i kontynuacja ciągu pieszo - rowerowego z drogą eksploatacyjną. Skutki finansowe. Do wykupu jest teren melioracji. Ten teren należy częściowo do spółek prawa handlowego oraz jest w użytkowaniu wieczystym pod ogrody działkowe i wzrost wartości tej nieruchomości, o której już wspomniałam. To jest wlot do ul. Przytulnej.

Pokazano, gdzie będzie zlokalizowana dominanta. Pozostała zabudowa to 4 kondygnacje na tym terenie, czyli 12m oraz tutaj miejsce na dwa budynki przy wjeździe. Tutaj jest droga wjazdowa na ten teren i przy wjeździe będą dwa budynki, które będą miały 5 kondygnacji. Również wzdłuż ul. Kartuskiej też zabudowa o wysokości 5 kondygnacji.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Czy ktoś z Państwa ma pytania?

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Proszę przybliżyć ideę tej dominanty przestrzennej?

**Inga Ostrowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Dwie pierwsze kondygnacje to będzie zabudowa usługowa w związku z tym, że te kondygnacje są wyższe niż typowa mieszkaniówka. To będzie zabudowa wielorodzinna. To będą budynki czterokondygnacyjne w centrum, której będzie ta dominanta. Jest to uzasadnione. Po pierwsze cała kompozycja zabudowy będzie bardziej atrakcyjna, mniej monotonna.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Kontynuując, tam na ul. Przytulnej są 4, docelowo ma być 5 tych dominant od strony ul. Kartuskiej Północnej i nie było zakusów, żeby z tej strony może też takie dominanty zrobić od ul. Kartuskiej Południowej?

**Inga Ostrowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Nie bardzo. Zostawiamy taką intensywność jaka była w planie obowiązującym i 5 „rakiety” po prostu nie zmieściłoby się nie mówiąc o tym, że kompozycja urbanistyczna też mogłaby na tym ucierpieć

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Mam pytanie co oznacza na żółto w lewym górnym rogu koncepcja Hossy ten napis?

**Inga Ostrowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Przystąpiliśmy do planu na wniosek Hossy, która przedstawiła dwie koncepcje zagospodarowania przestrzennego.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Czyli rozumiem, że są to tereny Hossy i robimy to na wniosek Hossy.

**Inga Ostrowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Na tym terenie jest dwóch developerów. Pokazano fragment należący do Hossy i CityLand.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Dziękujemy.

## **PUNKT 9.2**

Przedstawienie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulic Galaktycznej i Radarowej.

## Krzysztof Krzemiński - Biuro Rozwoju Gdańska

Plan jest niewielki 7,9ha położony przy Obwodnicy Trójmiejskiej. Równolegle do niego przebiega ul. Galaktyczna, ul. Telewizyjna, która od południa ogranicza na teren, od północy znajdują się istniejące ogrody działkowe. W studium jest to teren o dominującej funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. Przebiega też tutaj linia wysokiego napięcia od północy, tereny przemysłowo - usługowe. Teren wykorzystywany jest w większości rolniczo. Jest kilka takich zespołów gospodarstw, które korzystają z przyległych pól. Pojawiająca się już na wydanych decyzjach zabudowa mieszkaniowa w części północno - zachodniej, od południa niewielka funkcja przemysłowa i wzdłuż Obwodnicy pojawiające się funkcje handlowe. Generalnie na obszarze opracowania mieszka 37 osób na dzień dzisiejszy. W części wschodniej przebiega linia wysokiego napięcia, która przebiega równolegle do Obwodnicy. Pokazano dokumentację fotograficzną. Teren jest słabo zainwestowany. Własność gruntów. Grunty są w większości prywatne, część jest własności Skarbu Państwa na ul. Galaktycznej, niewielkie fragmenty gruntów gminnych na ciągu pieszym, ul. Telewizyjna, która też jest ulicą gminną. Jeśli chodzi o wnioski plan jest podjęty na wniosek dwóch właścicieli działek przyległych do ul. Galaktycznej. Wnioskowały one o wprowadzenie tutaj usług hotelarskich, centrum konferencyjnego na tym obszarze, możliwość też funkcji mieszkaniowej związanej z tym centrum. Z wniosków do planu po przystąpieniu był wniosek również istotny GDDKiA, która wnioskowała o uwzględnienie poszerzenia Obwodnicy o trzeci pas, nie wyraziła zgody na obsługę tych działek przyległych do ul. Galaktycznej, ponadto oni też nie zgodzili się na podziały wtórne tych terenów tak żeby nie mnożyć tutaj tych działek wzdłuż ul. Galaktycznej. Istotnym wnioskiem też był wniosek Energi, żeby uwzględnić tę istniejącą linię wysokiego napięcia, która ma charakter linii wiejskiej i jest dosyć nisko zawieszona, więc też generuje pewne problemy. Jeśli chodzi o sytuację planistyczną, to obszar objęty planem na dzień dzisiejszy nie posiada żadnego obowiązującego planu miejscowego. W części północnej mamy stary plan dla węzła Owczarnia i w części południowej, obecnie procedowany plan 2708 i tutaj istniejące plany o przeznaczeniu mieszkaniowo - usługowym i mieszkaniowym jak widać w tym kotłowni od strony południowej. Jeżeli chodzi o uwarunkowania przyrodnicze, całość terenu jest położona w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Tutaj dochodzą względy hałasowe, jeśli chodzi o sąsiedztwo Obwodnicy. Teren jest dość płaski i jest obniżenie w kierunku zachodnim od strony Obwodnicy. Były robione analizy dotyczące obsługi w zieleń. Obszar jest obsługiwany od tego terenu leśnego, który jest w części północnej. Są tutaj duże przekroczenia hałasowe od strony Obwodnicy. Przeprowadziliśmy kilka takich analiz w sytuacji bez ekranu, z ekranem wzdłuż Obwodnicy i wprowadzeniu zabudowy w tej pierzei i wynika z tego, że ekranowanie lub wprowadzanie zabudowy wzdłuż pierzei ul. Galaktycznej spowoduje tutaj poprawienie warunków akustycznych dla tego terenu. Jeżeli chodzi o obsługę komunikacyjną, układ docelowy, czyli projektowana w części północnej ul. Meteorowa i w części zachodniej ul. Nowa Spadochroniarzy, ul. Telewizyjna, ul. Galaktyczna w obecnym przebiegu tutaj zostają, Obwodnica Trójmiasta, tu mamy lotnisko, czyli bezpośrednio też pojawi się tutaj w niedalekiej odległości od tego obszaru Pomorska Kolej Metropolitalna. Na dzień dzisiejszy obszar jest obsługiwany komunikacją zbiorową, autobusową, przystanek jest przy ul. Telewizyjnej, który obsługuje całość tego terenu. Dość szczegółowo była analizowana ul. Galaktyczna i jej przebiegi bo tutaj w związku ze sprzeciwem GDDKiA, jeżeli chodzi o obsługę tego terenu z ul. Galaktycznej, więc pozwoliliśmy

sobie przeanalizować tę ulicę z założeniem poszerzenia Obwodowej Trójmiasta o trzeci pas. Był analizowany taki odcinek 800m w poszczególnych przekrojach. Wyłonił się też konflikt, jeżeli chodzi o linię wysokiego napięcia w tym odcinku na przekrojach F/ F1 jest problem jeżeli chodzi o przyszły przebieg ul. Galaktycznej. Ten odcinek będzie wymagał przebudowy albo podniesienia słupów albo skablowania tego odcinka. Ponadto te analizy pokazały, że ul. Galaktyczna w swoim przebiegu, w rezerwie, która jest w planach obowiązujących, będzie ta rezerwa wymagała poszerzenia około 7 do 9m. Jeżeli chodzi o sam rysunek planu to dwie strefy funkcyjne: strefa 001 (mieszana, mieszkaniowo - usługowa i tutaj mamy wyłączone funkcje związane z uciążliwościami hałasowymi oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m, poza tym jeżeli chodzi o zabudowę mieszkaniową jest tu M22 z czego wyłączamy wszystko poza domami jednorodzinnymi i bliźniakami. Ponadto ograniczamy usługi maksymalnie do 50% powierzchni działki objętej inwestycją ze względu na pewne problemy, jeżeli chodzi o obsługę komunikacyjną. Ta obsługa w głębi terenu wisi na tym ciągu pieszo - jezdny, który przebiega po istniejącej obecnie drodze. Część wschodnia teren usługowy też wyłączone są tu usługi które mają ograniczenia ze względów hałasowych. Z negocjacji z GDDKiA obecnie wystaliśmy do opiniowania im koncepcję, która przewiduje obsługę z ul. Galaktycznej ograniczoną do trzech zjazdów. Wstępnie na radzie technicznej dyrekcja wyrażała opinię, że rozważy taką możliwość i pozytywnie będą się do tego odnosili. Taki wariant został przedstawiony kilka dni temu GDDKiA i czekamy na odpowiedź, jeżeli chodzi o możliwość obsługi z ul. Galaktycznej. Skutki finansowe dotyczą głównie wykupów terenów pod poszerzenia istniejących dróg. Te drogi już są na dzień dzisiejszy o charakterze takim wiejskim bez chodników, poboczy i te poszerzenia będą głównie wynikały z zastosowania standardów do ulic lokalnych tych dróg i w sumie mamy 2165m gruntów prywatnych użytkownika wieczystego, które miasto musiałby wykupić i ponadto przejąć od Skarbu Państwa 4282m gruntów.

## PUNKT 10

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

---

### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Panie dyrektorze, dostaliśmy pismo, wniosek o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Polanki 88. To jest prośba o przewrócenia stanu sprzed zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. To jest osiedle VII Dwór. Co my jako komisja mamy z tym robić? Druga sprawa dowiedziałam się od kolegów, że został uchylony przez Sąd Naczelny po odwołaniu z WSA plan Stara Stocznia II, podobno w listopadzie 2012r. Po naszych skargach kasacyjnych zostało to ostatecznie zakończone. W związku z tym czy mogę prosić w imieniu komisji o dostarczenie nam tego wyroku? Pani dyrektorze, czy zamierzacie przystępować do opracowania tego planu bo wiem, że tam projekt zamienny trzeba robić, a projekt zamienny w myśl planu, który w związku z tym obowiązuje chyba jest niemożliwy? Proszę powiedzieć jak to zamierzacie?

*Więcej głosów w dyskusji nie było.*



*Przewodnicząca podziękowała wszystkim obecnym za przybycie.  
Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 17:50.*

*Wiceprzewodniczący  
Komisji Rozwoju Przestrzennego  
i Ochrony Środowiska*

*Piotr Grzelak*

*Przewodnicząca  
Komisji Rozwoju Przestrzennego  
i Ochrony Środowiska*

*Małgorzata Chmiel*

Protokołowała:

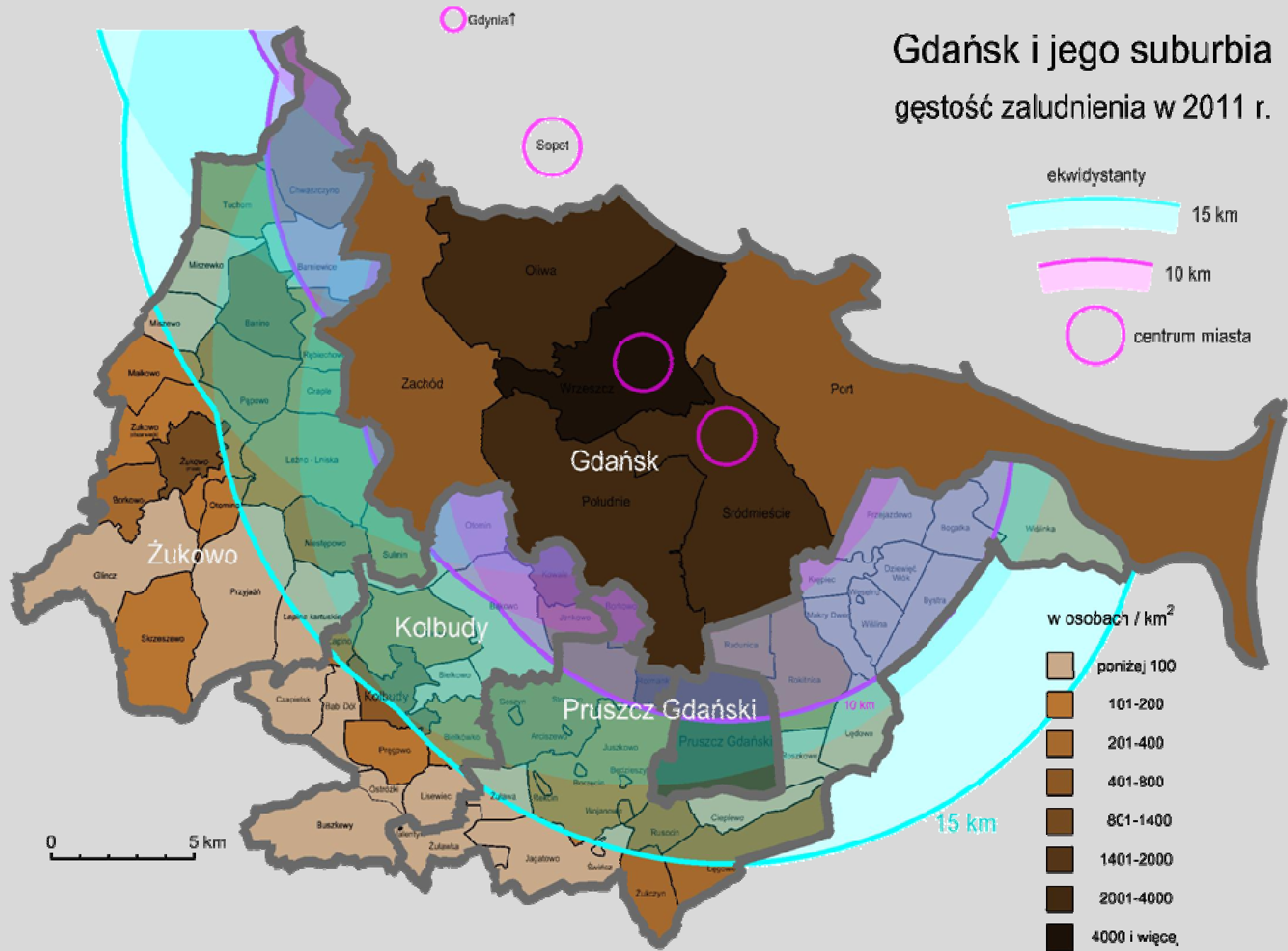
Ewelina Szymczyk  
Biuro Rady Miasta Gdańska

zał. nr 4 do protokołu  
49-10/2013 z dn. z 16.05.13r.

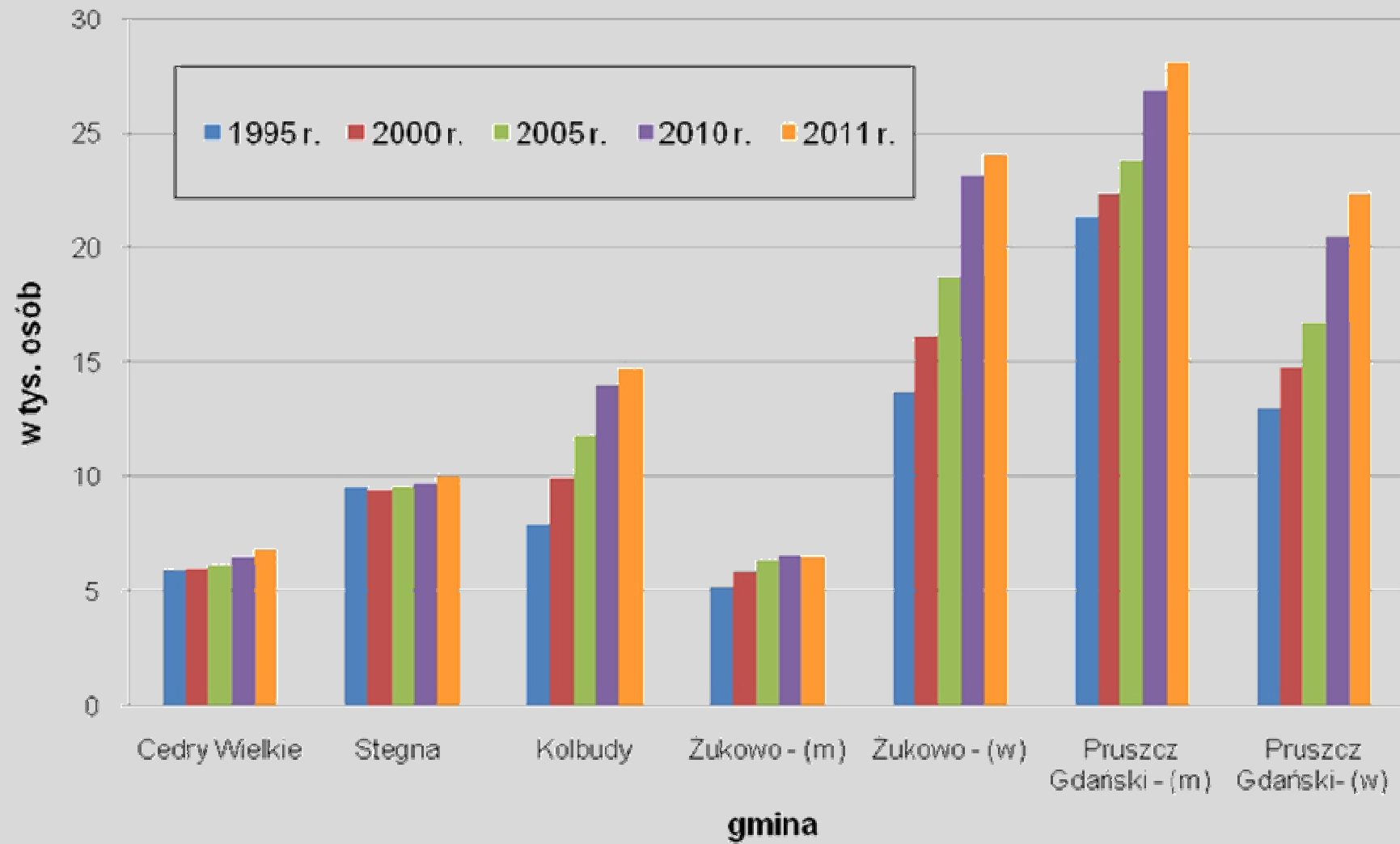


GDAŃSK I JEGO SUBURBIA. BUDOWNICTWO  
JEDNORODZINNE W POLITYCE  
PRZESTRZENNEJ MIASTA GDAŃSKA

# Gdańsk i jego suburbia gęstość zaludnienia w 2011 r.

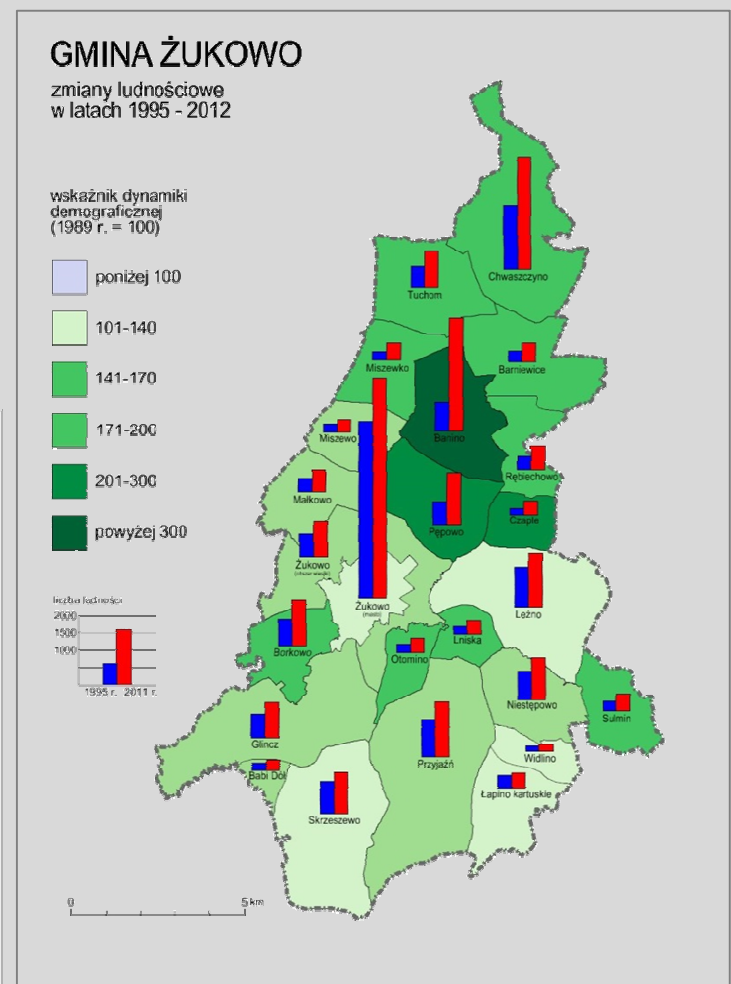
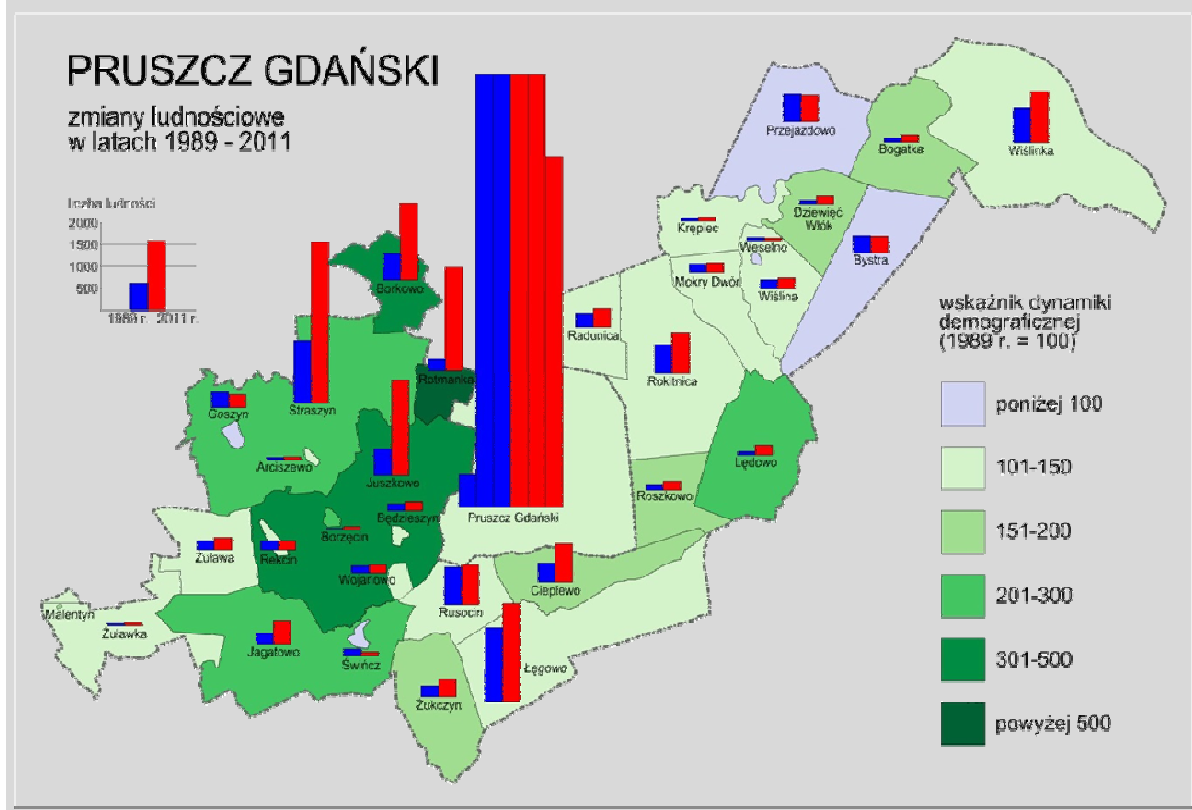


**LICZBA LUDNOŚCI** WG FAKTYCZNEGO MIEJSCA ZAMIESZKANIA W GMINACH OŚCIENNYCH GDAŃSKA  
W LATACH 1995 - 2011

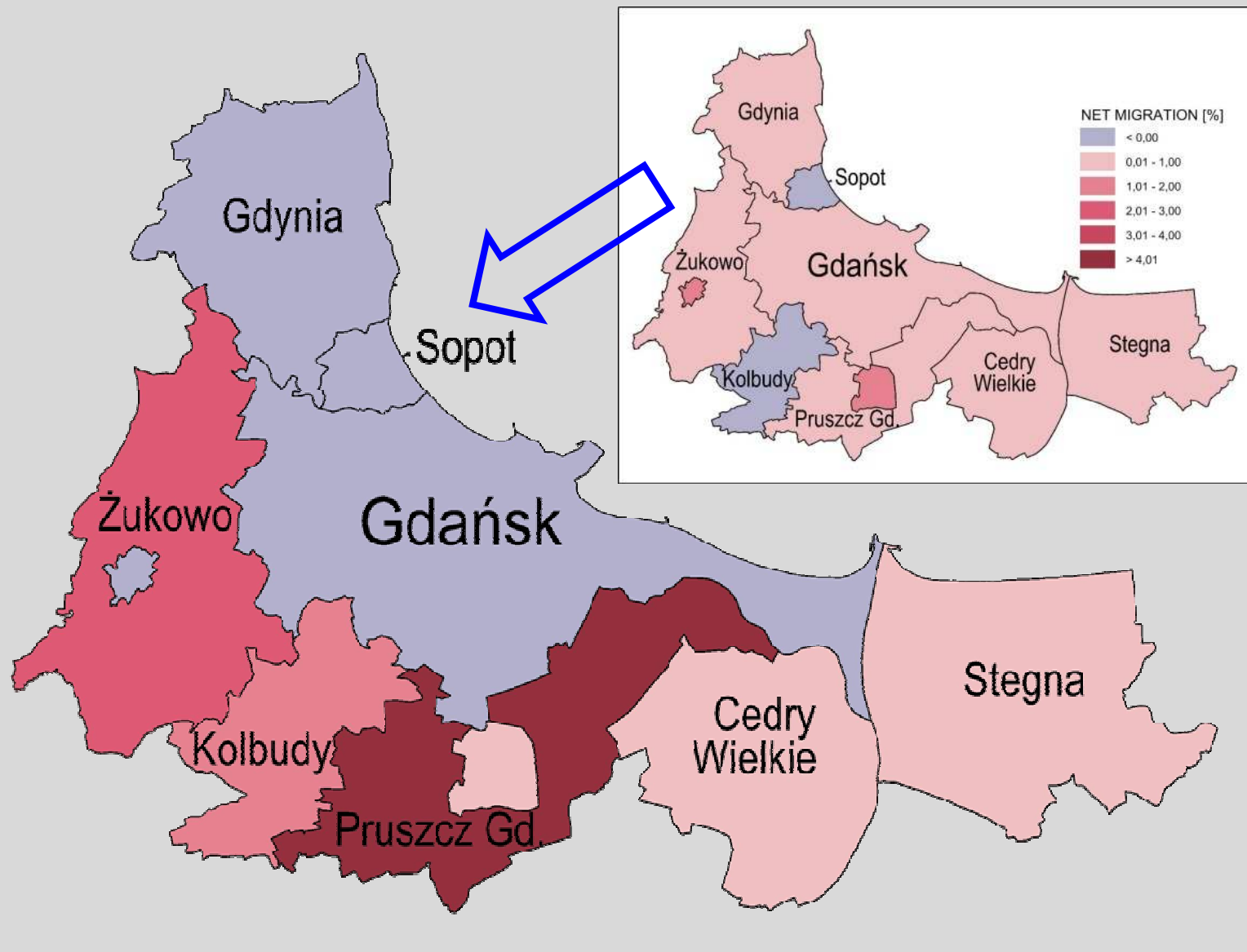
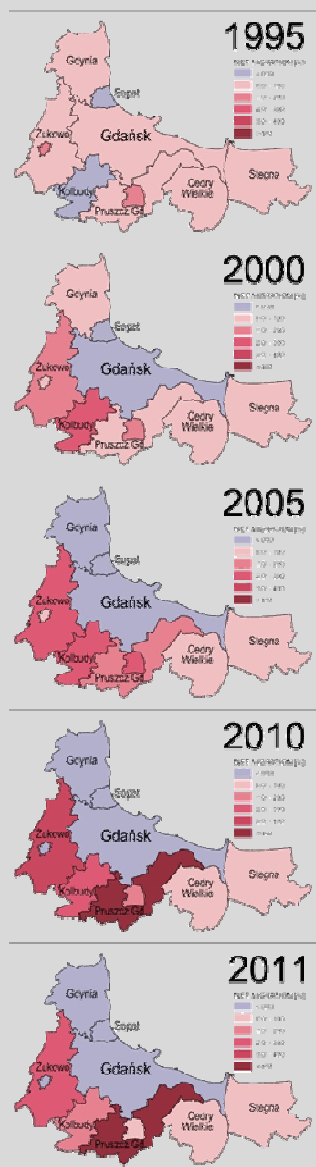


# ZMIANY LUDNOŚCIOWE NA PRZYKŁADZIE DWÓCH GMIN: PRUSZCZ GDAŃSKI I ŻUKOWO

## W OBU GMINACH DOMINUJE TENDENCJA WZROSTOWA



# MIGRACJE W GMINACH OŚCIENNYCH GDAŃSKA W LATACH 1995 – 2010



**DANE O OFERCIE CENOWEJ DZIAŁEK POD BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE –  
TRÓJMIASTO.PL**

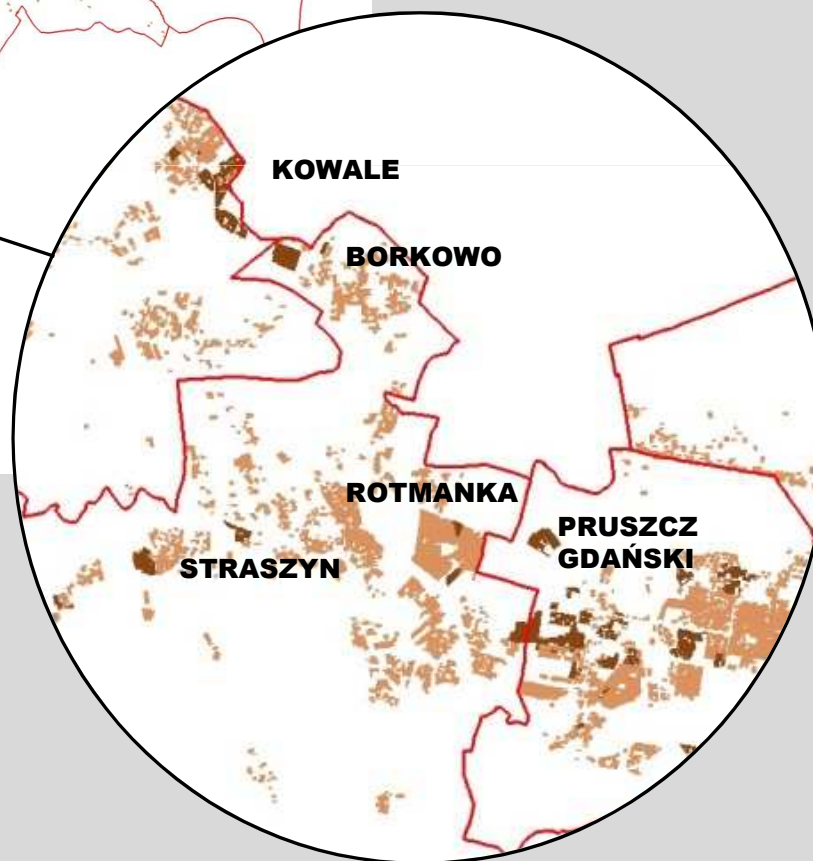
<b>JEDNOSTKA URBANISTYCZNA</b>	<b>POWIERZCHNIA M2</b>	<b>CENA W ZŁ/M2</b>	<b>CENA DZIAŁKI</b>	<b>ŚREDNIA CENA ZA M2</b>	<b>ŚREDNIA CENA TRANSAK CYJNA ZA M2</b>
<b>BRĘTOWO</b>	<b>796 – 1357</b>	<b>650 – 1231</b>	<b>630 000 – 2300 000</b>	<b>1073</b>	<b>837</b>
<b>JASIEŃ SZADÓŁKI</b>	<b>788 – 1105</b>	<b>211 – 520</b>	<b>185 000 – 460 000</b>	<b>367</b>	<b>bd</b>
<b>KOKOSZKI MIESZKANIOWE</b>	<b>537 – 1400</b>	<b>200 – 480</b>	<b>240 000 – 530 000</b>	<b>307</b>	<b>231</b>
<b>MAĆKOWY</b>	<b>1309</b>	<b>131</b>	<b>171 000</b>	<b>131</b>	<b>bd</b>
<b>OLIWA</b>	<b>342 – 1091</b>	<b>784 – 1496</b>	<b>350 000 – 1 632 000</b>	<b>1099</b>	<b>1733</b>
<b>ORUNIA OLSZYNKA</b>	<b>926 – 1629</b>	<b>300</b>	<b>278 000 – 489 000</b>	<b>300</b>	<b>275</b>
<b>OSOWA BARNIEWICE</b>	<b>576 – 1153</b>	<b>252 – 886</b>	<b>202 000 – 550 000</b>	<b>461</b>	<b>333</b>
<b>PIECKI MIGOWO</b>	<b>1022</b>	<b>773</b>	<b>790 000</b>	<b>773</b>	<b>bd</b>
<b>SIEDLCE</b>	<b>685 – 725</b>	<b>730 – 828</b>	<b>500 000 – 600 000</b>	<b>779</b>	<b>bd</b>
<b>ŚWIĘTY WOJCIECH</b>	<b>581</b>	<b>353</b>	<b>205 000</b>	<b>353</b>	<b>bd</b>
<b>WRZESZCZ GÓRNY</b>	<b>850 – 902</b>	<b>765 – 987</b>	<b>690 000 – 890 000</b>	<b>851</b>	<b>bd</b>
<b>ZAKONICZYN ŁOSTOWICE</b>	<b>405 – 1216</b>	<b>226 – 615</b>	<b>245 000 – 275 000</b>	<b>356</b>	<b>212</b>

## PORÓWNANIE CEN NIERUCHOMOŚCI W GMINACH OŚCIENNYCH

**Działki budowlane - sprzedaż - oferta z portalu internetowego otodom.pl, kwiecień 2013r.**

<b>miejsowość</b>	<b>wielkość działek budowlanych w m2</b>	<b>średnia cena w zł/ m2</b>	<b>odległość Gdańsk, Wały Piastowskie - miejscowość w km</b>
Otomin	806 - 1631	352	11.8
Pruszcz Gdański	716 - 1501	333	11.5
Borkowo pow gdański	780 - 1891	228	9.2
Juszkowo	804 - 1889	223	14.4
Rotmanka	527 - 1022	222	12.2
Lublewo	533 - 1261	211	14.1
Jankowo Gdańskie	862 - 1250	181	11.5
Arciszewo	1023 - 7030	175	14.3
Leżno	747 - 1272	170	16.5
Pręgowo Górne	713 - 1528	166	20.4
Łęgowo	629 - 1800	159	16.2
Borkowo Kartuskie	901 - 2026	157	26.3
Łapino Kartuskie	452 - 1520	152	20.6
Radunica	700 - 1500	145	13.4
Sulmin	713 - 1525	145	24.6
Lniska	801 - 1280	143	19
Bielkówko	934 - 1878	140	16.9
Pręgowo Dolne	890	140	19.5
Glinicz	605 - 1669	114	24.2
Borzęcin	724 - 873	111	16.2
Rokitnica	996 - 1490	107	14.5
Przyjaźń	705 - 2000	102	22
Przejazdowo	900 - 925	101	10.1
Cieplewo	3000	100	16.3
Grabiny Zameczek	870 - 1000	90	20.6





**STRUKTURA ZABUDOWY  
NA SUBURBIACH – ZABUDOWA  
JEDNORODZINNA I WIELORODZINNA**



Zabudowa jednorodzinna: szeregową – Borkowo. fot. M. Turzyński

## STRUKTURA ZABUDOWY NA SUBURBIACH – ZABUDOWA JEDNORODZINNA I REZYDENCJONALNA



Zabudowa jednorodzinna: rezydencjonalna – Straszyn. fot. M. Turzyński



Zabudowa jednorodzinna: szeregową – Rotmanka. fot. M. Turzyński



Zabudowa wielorodzinna – Pruszcz Gdański.  
fot. M. Turzyński



Zabudowa wielorodzinna i przestrzeń publiczna – Pruszcz Gdański. fot. M. Turzyński

## **STRUKTURA ZABUDOWY NA SUBURBIACH – ZABUDOWA WIELORODZINNA**



Zabudowa wielorodzinna – Borkowo.  
fot. M. Turzyński



Zabudowa wielorodzinna – Straszyn.  
fot. M. Turzyński

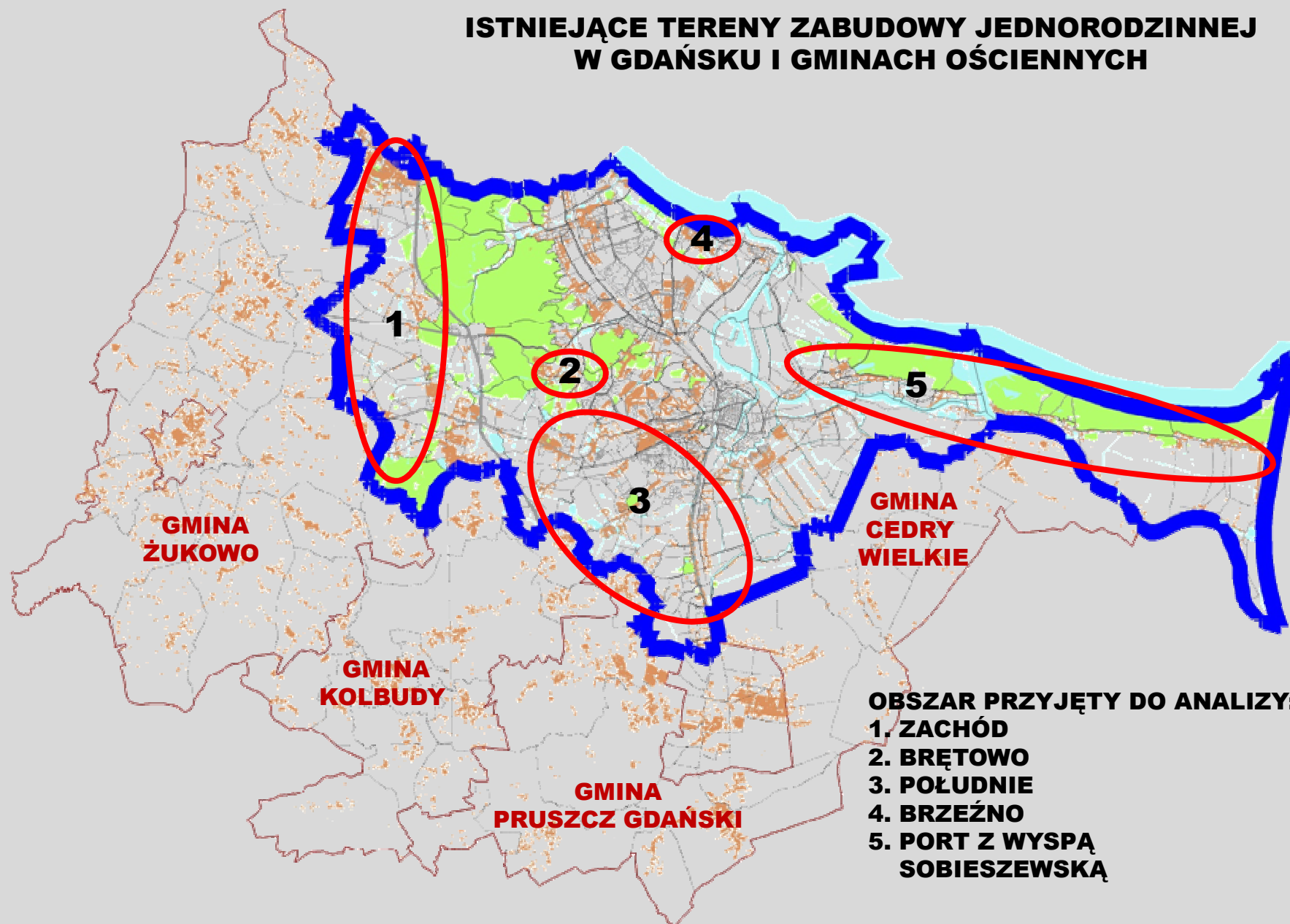


Zabudowa wielorodzinna: osiedle zamknięte na  
obrzeżach wsi – Straszyn. fot. M. Turzyński

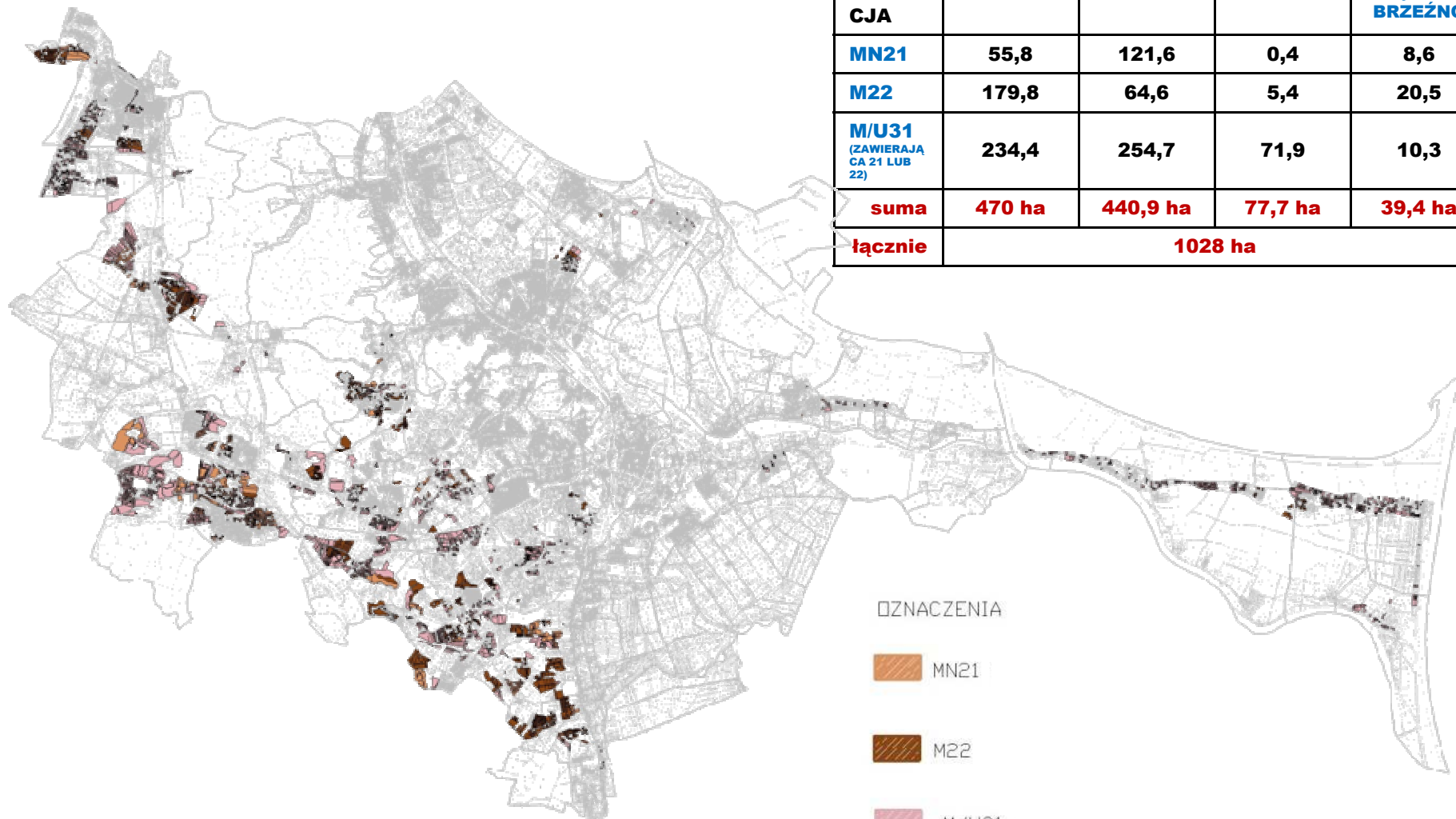


Zabudowa wielorodzinna – Rotmanka.  
fot. M. Turzyński

## ISTNIEJĄCE TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ W GDAŃSKU I GMINACH OŚCIENNYCH



## OFERTA TERENÓW POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ GDAŃSKA ZAWARTA W PLANACH **OBOWIĄZUJĄCYCH**



FUNKCJA	POŁUDNIE	ZACHÓD	PORT	BRĘTOWO, BRZEŻNO
<b>MN21</b>	55,8	121,6	0,4	8,6
<b>M22</b>	179,8	64,6	5,4	20,5
<b>M/U31 (ZAWIERAJĄ CA 21 LUB 22)</b>	234,4	254,7	71,9	10,3
<b>suma</b>	<b>470 ha</b>	<b>440,9 ha</b>	<b>77,7 ha</b>	<b>39,4 ha</b>
<b>łącznie</b>	<b>1028 ha</b>			

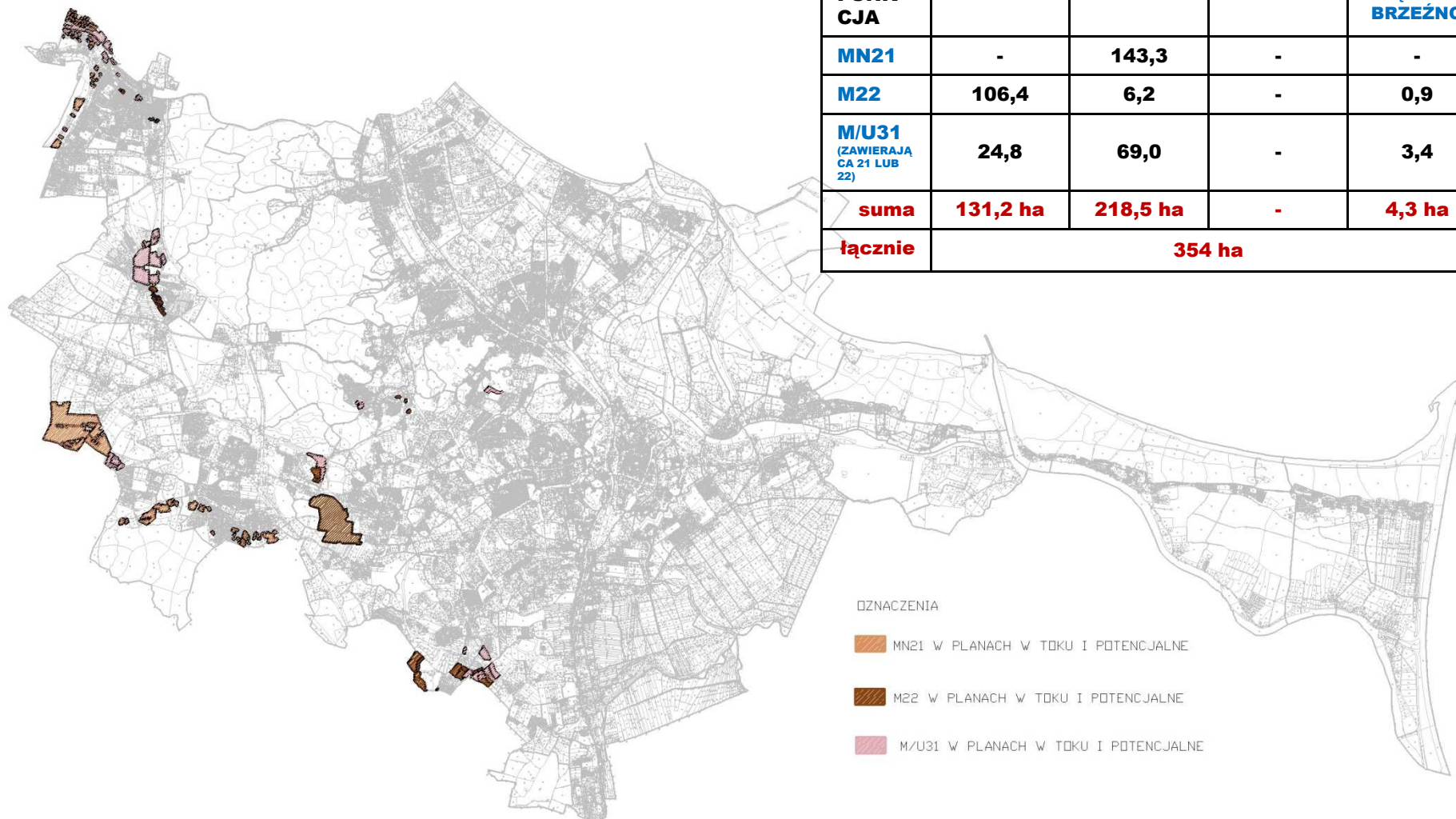
◻ OZNACZENIA

 MN21

 M22

 M/U31

# OFERTA TERENÓW POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ GDAŃSKA ZAWARTA W **SPORZĄDZANYCH** PLANACH



FUNKCJA	POŁUDNIE	ZACHÓD	PORT	BRĘTOWO, BRZEŻNO
<b>MN21</b>	-	<b>143,3</b>	-	-
<b>M22</b>	<b>106,4</b>	<b>6,2</b>	-	<b>0,9</b>
<b>M/U31 (ZAWIERAJĄ CA 21 LUB 22)</b>	<b>24,8</b>	<b>69,0</b>	-	<b>3,4</b>
<b>suma</b>	<b>131,2 ha</b>	<b>218,5 ha</b>	-	<b>4,3 ha</b>
<b>łącznie</b>	<b>354 ha</b>			

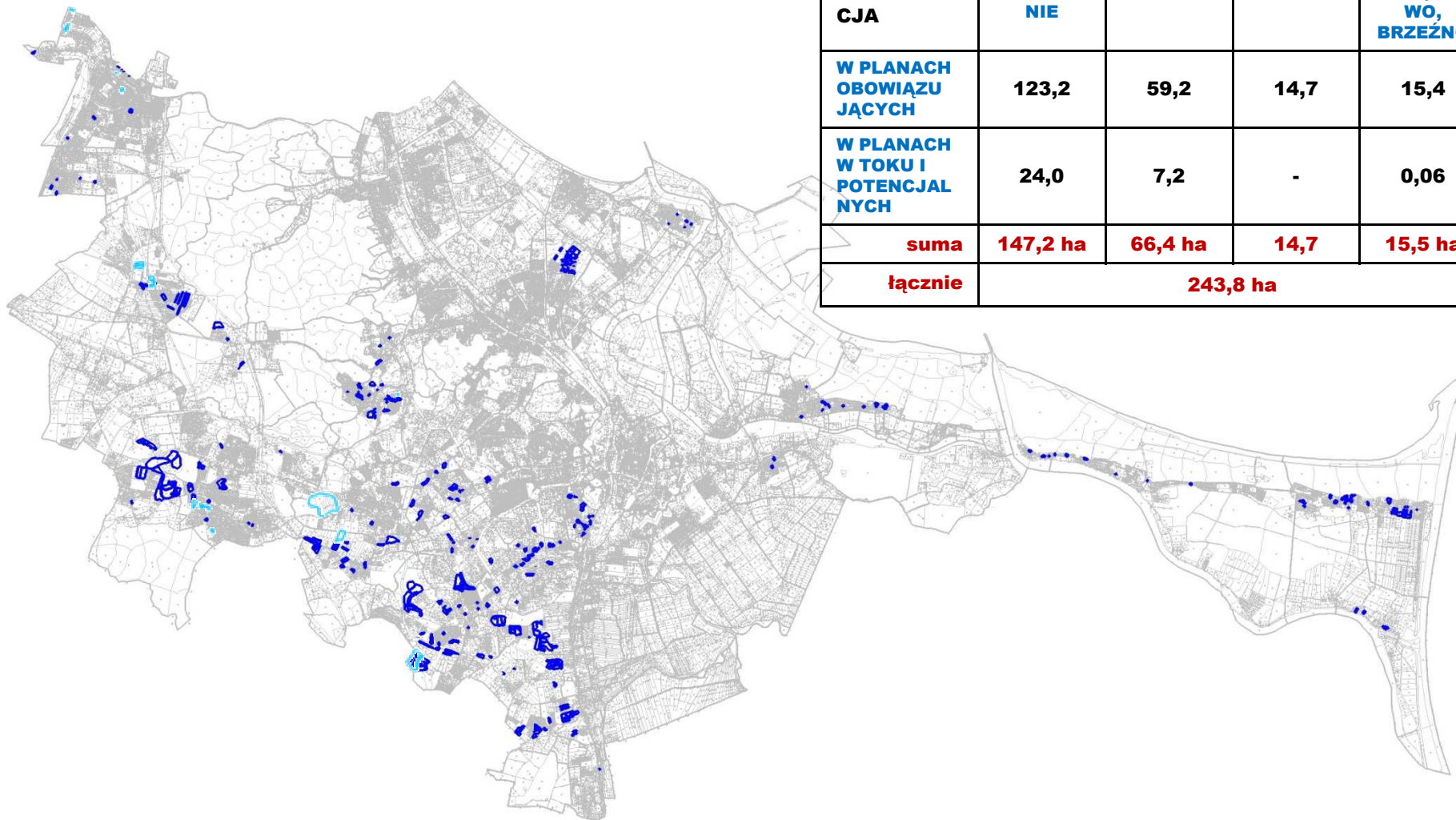
#### OZNACZENIA

MN21 W PLANACH W TOKU I POTENCJALNE

M22 W PLANACH W TOKU I POTENCJALNE

M/U31 W PLANACH W TOKU I POTENCJALNE

## OFERTA W ZAKRESIE GRUNTÓW GMINNYCH



FUNKCJA	POŁUDNIE	ZACHÓD	PORT	BRĘTOWO, BRZEŻNO
W PLANACH OBOWIĄZUJĄCYCH	123,2	59,2	14,7	15,4
W PLANACH W TOKU I POTENCJALNYCH	24,0	7,2	-	0,06
<b>suma</b>	<b>147,2 ha</b>	<b>66,4 ha</b>	<b>14,7</b>	<b>15,5 ha</b>
<b>łącznie</b>	<b>243,8 ha</b>			

**ZESTAWIENIE TERENÓW **SPRZEDANYCH** PRZEZ GMINĘ  
 POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ LUB JEDNORODZINNĄ Z USŁUGAMI  
 W LATACH 2010 – 2012 (8 PRZETARGÓW)**

<b>ROK</b>	<b>FUNKCJA</b>	<b>JEDNOSTKA</b>	<b>POWIERZCHNIA M2</b>	<b>CENA WYWOŁAWCZA BRUTTO</b>	<b>CENA OSIĄGNIĘTA BRUTTO</b>	<b>CENA ZA 1 M2 BRUTTO</b>
2012	M/U	Stogi	688	142 000	143 500	<b>209</b>
	M/U	Zakoniczyn	1592	643 000	649 500	<b>408</b>
	M/U	Strzyża	623	363 000	430 000	<b>690</b>
	M/U	Oliwa	543	682 000	689 000	<b>1269</b>
	M/U	Sobieszewo	3807	615 000	621 000	<b>163</b>
	MN21	Olszynka	738	190 500	230 000	<b>312</b>
2011	-	-	-	-	-	-
2010	M/U	Brzeźno	211	250 000	350 000	<b>1659</b>
	MN21	Brętowo	657	570 000	575 000	<b>876</b>



**ZESTAWIENIE TERENÓW **OBECNIE OFEROWANYCH** PRZEZ GMINĘ  
 POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ LUB JEDNORODZINNĄ Z USŁUGAMI  
 57 OFERT**

<b>JEDNOSTKA / ILOŚĆ OFERT</b>	<b>FUNKCJA</b>	<b>POWIERZCHNIA M2</b>	<b>CENA WYWOŁAWCZA BRUTTO</b>	<b>ŚREDNIA CENA ZA 1 M2 BRUTTO</b>
<b>BRĘTOWO 8 OFERT</b>	<b>MN21- 7 OFERT</b>	<b>594 - 748</b>	<b>371 000 - 500 000</b>	<b>629</b>
	<b>M22 - 1 OFERTA</b>	<b>1014</b>	<b>596 900</b>	<b>589</b>
<b>STOGI 6 OFERT</b>	<b>M/U31</b>	<b>736 - 1172</b>	<b>152 000 - 233 000</b>	<b>214</b>
<b>WYSPA SOBIESZEWSKA 17 OFERT</b>	<b>M/U31</b>	<b>516 - 2201</b>	<b>130 000 - 638 000</b>	<b>243</b>
<b>ŁOSTOWICE 2 OFERTY</b>	<b>M/U31</b>	<b>1110 - 1143</b>	<b>352 900 - 268 000</b>	<b>320</b>
<b>OLIWA 8 OFERT</b>	<b>M/U31</b>	<b>509 - 916</b>	<b>640 000 - 1 150 000</b>	<b>1258</b>
<b>OLSZYŃKA 13 OFERT</b>	<b>M22 - 8 OFERT</b>	<b>389 - 1064</b>	<b>86 000 - 286 000</b>	<b>259</b>
	<b>M/U31 - 3 OFERTY</b>	<b>643 - 879</b>	<b>160 000 - 217 300</b>	<b>248</b>
	<b>MN21 - 2 OFERTY</b>	<b>608 - 699</b>	<b>152 800 - 181 400</b>	<b>255</b>
<b>ŚW. WOJCIECH 1 OFERTA</b>	<b>MN21</b>	<b>3210</b>	<b>614 000</b>	<b>191</b>
<b>SIEDLCE 2 OFERTY</b>	<b>MN21</b>	<b>498 - 1958</b>	<b>269 000 - 954 000</b>	<b>518</b>

**OFERTA TERENÓW POD ZABUDOWĘ REZYDENCJONALNĄ**  
**(WSZYSTKIE FORMY WŁADANIA)**  
**USTALONA POW. DZIAŁKI OD 1000 M2**



FUNKCJA	POŁUDNIE	ZACHÓD	PORT	BRĘTOWO, BRZEŻNO
W PLANACH OBOWIĄZUJĄCYCH	24,5	221,0	-	-
<b>łącznie</b>	<b>245,5 ha</b>			



## SYNTEZA

- ❑ **GŁÓWNĄ PRZYCZYNĄ** MIGRACJI ZWIĄZANEJ Z ZAKUPEM WŁASNEGO MIESZKANIA/ DOMU JEST **NIŻSZA CENA** DZIAŁKI CZY OFERTY SPRZEDAŻY MIESZKANIA PRZEZ DEWELOPERA NA SUBURIACH W STOSUNKU DO CEN NA TERENIE GDAŃSKA.
- ❑ MIGRACJA NIE DOTYCZY JEDNIE WYMARZONEGO WŁASNEGO DOMU Z OGRÓDKIEM, ALE RÓWNIEŻ OBEJMUJE CAŁĄ OFERTĘ, W TYM MIESZKANIA W ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ.
- ❑ ISTNIEJĄCA OFERTA (REZERWACJA TERENÓW POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ W PLANACH MIEJSCOWYCH) JEST BOGATA, LECZ W DNIU DZISIEJSZYM NIE WYKORZYSTYWANA – W SUMIE **1382 HA** GŁÓWNIEM W DZIELNICACH ZACHÓD I POŁUDNIE, Z CZEGO **1028 HA** W PLANACH OBOWIĄZUJĄCYCH ORAZ **354 HA** W PLANACH W TOKU I NA TERENACH, NA KTÓRYCH WYDAWANE SĄ DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ.
- ❑ W SUMIE **244 HA** TERENÓW STANOWIĄ OFERTĘ GRUNTÓW GMINNYCH.
- ❑ MIEJSKIE OFERTY PRZETARGOWE NIE ZAWIERAJĄ CEN WYŻSZYCH NIŻ ANALOGICZNE W OBROCIIE PRYWATNYM, JEDNAK LISTA OFERT CIĄGLE OCZEKUJĄCYCH NA NABYWCÓW JEST DŁUGA.